



Obecné zastupiteľstvo obce Iža v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, ustanovenia § 6 ods. 1 a ustanovenia § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania vydalo toto

## **v š e o b e c n e z á v ä z n é n a r i a d e n i e**

### **č. 1/2024**

#### **o nakladaní s nájomnými bytmi na území obce Iža**

##### **§ 1**

##### **Predmet úpravy**

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje postup a podmienky pri prijímaní žiadostí, zaraďovaní do poradovníka žiadateľov a pridelení nájomných bytov vo vlastníctve obce Iža.
- (2) Obec Iža je vlastníkom nájomných bytov
  - a) nadobudnutých prevodom
  - b) obstaraných s podporou štátu z nenávratných finančných prostriedkov dotácie Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR a vlastných zdrojov.

##### **§ 2**

##### **Základné a všeobecné ustanovenia**

- (1) Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- (2) Nájomný charakter bytov v bytových domoch zachová obec Iža po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
- (3) Zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve obce uzatvára obec s uchádzačom o nájomný byt podľa poradia uchádzačov v súlade s ustanoveniami tohto nariadenia.



- (4) Oprávnenými osobami pre poskytnutie bývania v nájomných bytoch obce Iža sú fyzické osoby:
- a) spôsobilé na právne úkony, pričom aspoň jeden zo žiadateľov je zárobkovo činnou osobou;
  - b) ktoré nemajú finančné záväzky voči obci Iža
  - c) ktoré nie sú vlastníkami, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo rodinného domu. Ak je žiadateľom nájomcom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, zaviazá sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom. Ak je žiadateľ vlastníkom bytu alebo rodinného domu a nemôže ho z nejakých dôvodov užívať alebo ním disponovať, uvedie tieto skutočnosti pri podaní žiadosti.
  - d) ktorých priemerný mesačný príjem a taktiež osôb spoločne posudzovaných, musí byť vyšší ako súčet súm za nájomné a služby spojené s užívaním bytu a životného minima pre danú rodinu (domácnosť). Žiadateľ dokladuje pri podaní žiadosti a následne pred uzatvorením nájomnej zmluvy príjem za predchádzajúci kalendárny rok, resp. posledné jedno-ročné obdobie, ktoré možno vykazovať.
- (5) V prípade žiadosti o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Iža obstaraného s použitím verejných prostriedkov, teda pre zabezpečenie sociálneho bývania definovaného v odseku (1) je možné takto obstaraný nájomný byt prenechať do nájmu žiadateľovi spĺňajúcemu okrem podmienok v odseku (4) aj podmienky pre sociálne bývanie definované v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- (6) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

### **§ 3**

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

- (1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná písomne a musí obsahovať:
- a) meno, priezvisko, dátum narodenia, rodinný stav, dátum narodenia, adresu trvalého bydliska, telefonický kontakt;
  - b) menný zoznam osôb, ktoré budú žiť so žiadateľom v spoločnej domácnosti v pridelenom byte, ako aj označenie príbuzenského vzťahu týchto osôb, dátumu ich narodenia;
  - c) doklad o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a všetkých osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti v nájomnom byte, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu;
    - i) v prípade príjmu zo závislej činnosti (pracovného pomeru) doklad musí byť vystavený zamestnávateľom žiadateľa;
    - ii) v prípade samostatne zárobkovo činnnej osoby sa príjem dokladuje predložením daňového priznania posudzovanej osoby za predchádzajúce zdaňovacie obdobie spolu s potvrdením príslušného Daňového úradu o podaní daňového priznania;
    - iii) v prípade poberateľa dôchodku sa predkladá rozhodnutie Sociálnej poisťovne o výške dôchodku;



- iv) v prípade iných príjmov a sociálnych dávok je potrebné predložiť potvrdenie vystavené inštitúciou, ktorá je ich poskytovateľom.
  - d) čestné vyhlásenie žiadateľa, že ku dňu podania žiadosti on, alebo osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti v nájomnom byte, nie sú vlastníkami ani spoluvlastníkmi bytu, rodinného domu;
  - e) v prípade opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy je potrebné predložiť potvrdenie príslušného správcu bytov o neevidovaní záväzkov a podlžností na nájomnom;
  - f) súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2003 Z. z. o ochrane osobných údajov pre spracovanie údajov uvedených v žiadosti za účelom vybavenia žiadosti;
  - g) dátum a vlastnoručný podpis žiadateľa;
  - h) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt doklad o rozsahu zdravotného postihnutia v zmysle prílohy č. 2 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- (2) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu spolu s požadovanými dokladmi môže žiadateľ podať osobne na Obecnom úrade v Iži alebo poštou na adresu obce

#### **§ 4**

#### **Posúdenie žiadosti a zaradenie do pridelenie nájomného bytu**

- (1) Náležitosti žiadosti referent podateľne v rámci svojich možností preverí a skompletizované ich predloží na posúdenie komisii sociálnej a zdravotnej. Komisia sociálna a zdravotná po posúdení žiadosti predloží obecnému zastupiteľstvu návrh na zaradenie alebo nezaradenie žiadosti do poradovníka žiadateľov.
- (2) Obec Iža ako vlastník nájomných bytov, vedie samostatnú evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Evidencia žiadateľov je zverejnená na úradnej tabuli obce Iža.
- (3) Obec zaradí žiadosť do evidencie žiadateľov o nájomné byty ak žiadateľ podá riadne a úplne vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu a žiadateľ spĺňa podmienky podľa ods. 5 tohto ustanovenia VZN.
- (4) Pokiaľ bola doručená žiadosť neúplná vyzve obec žiadateľa na jej doplnenie, pričom ho vo výzve poučí v akom smere a o aké údaje má žiadosť doplniť a určí mu lehotu na doplnenie žiadosti, ktorá nesmie byť dlhšia ako 30 dní. V takomto prípade bude žiadosť zaradená do evidencie žiadateľov s dátumom doručenia dopĺňujúcich údajov.
- (5) Podmienkou pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do evidencie žiadateľov je splnenie kritérií podľa § 2 odsekov (4) a (5) tohto VZN.
- (6) Podmienky ustanovené v § 2 odseku (4) a (5) sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.



- (7) Z poradovníka sa žiadateľ vyradí, ak:
- odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplné a nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej,
  - odmietne pridelený byt, alebo nepodpíše nájomnú zmluvu
- (8) Obecné zastupiteľstvo môže schváliť pridelenie byt žiadateľom z dôvodov hodných osobitného zreteľa mimo poradovníka. Osobám podľa tohto odseku môže byť prenajatých najviac 20% z celkového počtu byt obstaraných z verejných prostriedkov. Dôvodmi hodnými osobitného zreteľa sú pre účely tohto VZN:
- ak aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru, alebo ochranu obyvateľov obce;
  - v dôsledku živelnnej pohromy, havárie, krízovej situácie;
  - nepriaznivá sociálno – bytová situácia vyžadujúca si okamžité riešenie;
  - z iného závažného dôvodu.
- (9) Referent podateľne na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva informuje žiadateľa do 30 dní od doručenia žiadosti o zaradení, resp. nezaradení do poradovníka.

## § 5

### Zvláštny režim nakladania s bytmi

- (1) Obec Iža má vo vlastníctva 2 bezbariérové byty určené na bývanie osobám so zdravotným postihnutím.
- (2) Oprávnenými žiadateľmi bezbariérových nájomných bytov sú:
- fyzické osoby so zdravotným postihnutím, ktoré predložia doklad o zdravotnom postihnutí uvedenom v zozname prílohy č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní;
  - fyzické osoby, ktoré predložia doklad o zdravotnom postihnutí člena domácnosti uvedenom v zozname prílohy č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní;
- (3) V prípade uvoľnenia nájmu bezbariérového bytu a súčasnom neevidovaní oprávneného žiadateľa podľa odseku (2) v poradovníku žiadateľov o nájomné byty sa nájomná zmluva uzatvorí so žiadateľom bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva sa v uvedenom prípade uzatvorí najviac na dobu jedného roka. Po zaradení žiadosti oprávneného žiadateľa podľa odseku (2) do poradovníka bude jeho žiadosť riešená prednostne, pričom nájomca bez zdravotného postihnutia stráca nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.



## § 6

### Uzatvorenie nájomnej zmluvy

- (1) Obec uzavrie nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý spĺňa podmienky uvedené v § 2 odsek (4) a (5) alebo v prípade pridelenia bezbariérového bytu aj podmienky podľa § 5 odsek (2) alebo (3).
- (2) Doba nájmu dohodnutá pri uzavretí nájomnej zmluvy môže byť najviac tri roky. Ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím podľa ustanovenia § 5 odsek (2), ktorému sa prenájma nájomný byt, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu, doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov. Ak nájomca je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada podľa príslušných ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorej sa prenájma nájomný byt, doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- (3) Obec v zmluve o nájme upraví právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
- (4) Obec je povinná pred uzavretím nájomnej zmluvy umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu
- (5) Nájomná zmluva obsahuje náležitosti stanovené v § 12 zákona č. 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- (6) Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu so žiadateľom o poskytnutí finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka je vedená na osobitnom účte obce Iža a slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu. Finančná zábezpeka je stanovená v nasledovnej výške a splatnosť zábezpeky určená v nasledovných lehotách:
  - a) v prípade nájomných bytov vo vlastníctve obce Iža v bytových domoch so súpisným číslom 29, 295, 760 a 792 je finančná zábezpeka vo výške 6-mesačného nájomného. Žiadateľ je povinný uhradiť zábezpeku najneskôr ku dňu podpisu nájomnej zmluvy.
  - b) V prípade nájomných bytov vo vlastníctve obce Iža v bytovom dome sv. Alžbety so súpisným číslom 256 je finančná zábezpeka vo výške 4-mesačného nájomného. Žiadateľ je povinný uhradiť zábezpeku najviac v štyroch mesačných splátkach, pričom jej prvá splátka musí byť uhradená ku dňu podpisu nájomnej zmluvy.
- (7) Neoddeliteľnou prílohou nájomnej zmluvy je:
  - a) Evidenčný list osôb, ktoré budú v byte bývať a popis dispozície a parametrov bytu a príslušenstva, spolu s podrobným rozpisom úhrad za užívanie bytu;
  - b) Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom sa opisuje stav nájomného bytu, opis príslušenstva nájomného bytu a záväzok nájomcu uviesť nájomný byt do pôvodného stavu.



## § 7

### Práva a povinnosti z nájmu bytu

- (1) Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní a prevzatí nájomného bytu bude prenájíateľom prostredníctvom Obecného úradu v Iži vyhotovený protokol o odovzdaní a prevzatí bytu podpísaný prenájíateľom a nájomcom.
- (2) Ak nájomná zmluva neupraví inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
- (3) Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a úhrady za plnenie spojené s užívaním nájomného bytu vo výške a v lehotách dohodnutých v nájomnej zmluve.
- (4) Nájomný byt môže obývať výlučne nájomník a osoby uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Neoprávnené užívanie bytu tretími osobami je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy a okamžité vypratanie bytu.
- (5) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenájíateľa, a to ani na svoje náklady.
- (6) Ostatné práva a povinnosti prenájíateľa a nájomcu z nájmu bytu sa spravujú nájomnou zmluvou a ustanoveniam Občianskeho zákonníka.

## § 8

### Zánik nájmu a výmena bytov

- (1) Nájom bytu zaniká:
  - a) písomnou dohodou medzi prenájíateľom a nájomníkom;
  - b) uplynutím dohodnutej doby v prípade nájmu bytu dohodnutého na určitý čas;
  - c) výpoveďou za podmienok ustanovených § 711 Občianskeho zákonníka.
- (2) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenájíateľovi vypratáný a užívateľsky vhodným stavom (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu. Obec ako prenájíateľ vyhotoví zápisnicu o prevzatí bytu. V prípade významných škôd na prenajímanom majetku môže byť finančná zábezpeka podľa § 6 odsek (6) použitá na odstránenie škôd na byte;
- (3) Výmena bytov je možná na základe dohody dvoch nájomcov bytov. Žiadosť o súhlas s dohodou o výmene bytov musí mať písomnú formu. Súčasťou žiadosti je písomná dohoda o výmene bytov medzi Obcou Iža a nájomcom, pričom sa postupuje vždy v súlade s § 8 odsek (4).
- (4) Výmenu bytov možno uskutočniť len po predchádzajúcom súhlase obecného zastupiteľstva obce Iža a písomnom súhlase vlastníka – obce Iža, ako prenájíateľa, ak ani jeden z nájomcov nemá neuhradené záväzky voči obci.



**§ 9**

**Záverečné ustanovenia**

- (1) Otázky, ktoré nie sú upravené v tomto všeobecne záväznom nariadení sa spravujú príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- (2) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom Iža dňa 27.06.2024 uznesením č. VZN/1/2024 a nadobudne účinnosť dňom 01.08.2024.
- (3) Všetky zmeny a doplnky všeobecne záväzného nariadenia podliehajú schváleniu obecného zastupiteľstva v Iži.
- (4) Nadobudnutím účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší platnosť VZN č. 2/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi na území obce Iža.

V Iži dňa 27.06.2024

**Ing. István Domin**  
starosta obce