

Pripomienkové konanie k návrhom VZN

Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2025 o prideľovaní a nakladaní so sociálnymi nájomnými bytmi vo vlastníctve obce

Názov materiálu:	Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2025 o prideľovaní a nakladaní so sociálnymi nájomnými bytmi vo vlastníctve obce
Dátum začatia pripomienkového konania:	22.09.2025
Dátum ukončenia pripomienkového konania:	22.09.2025
Lehota pripomienkovania:	10 dní
Elektronická adresa pre pripomienky:	turna@turnanadbodvou.sk
Adresa pre pripomienky: (písomne, osobne, ústne do zápisnice)	Obecný úrad, Moldavská cesta č.419/49 044 02 Turňa nad Bodvou Kancelária č. dverí: 2

OBEC TURŇA NAD BODVOU



Návrh

**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 3/2025
o prideľovaní a nakladaní so sociálnymi nájomnými bytmi
vo vlastníctve obce**



Obecné zastupiteľstvo obce Turňa nad Bodvou na základe ustanovení §6 ods. 1, §11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č.150/2013 štátnom fonde rozvoja bývania vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2025

o prideľovaní a nakladaní so sociálnymi nájomnými bytmi vo vlastníctve obce

Čl. 1 Úvodné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce v bytovom dome „Sociálne nájomné byty“ (ďalej len „SNB“) určených na nájomné bývanie, ktoré boli financované združením vlastných prostriedkov obce a podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

Čl. 2 Nakladanie s obecnými sociálnymi nájomnými bytmi

- (1) Sociálne nájomné byty (SNB) v zmysle tohto VZN sú byty vo vlastníctve obce s osobitným režimom ich užívania, ktoré stanovujú príslušné platné právne predpisy a toto VZN.
- (2) SNB sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
- (3) Obec zverí SNB do správy správcovi SNB, s ktorou uzavrie zmluvu o výkone správy, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce (ďalej len správca), ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku. Prenájom bytov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa posudzuje podľa tohto VZN ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu, že nájomné v týchto bytoch je regulované a ide o byty s osobitným režimom a prenájom je schválený 3/5 väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva, pričom nájomná zmluva s konkrétnym nájomcom bude uzatvorená na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva.
- (4) Nakladanie so SNB sa bude riadiť aktuálne platnou právnou úpravou podmienok pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania.



Čl. 3

Podávanie žiadosti o obecný sociálny nájomný byt

- (1) Žiadateľ o prenájom SNB podáva žiadosť o pridelenie bytu písomne.
- (2) Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o pridelenie SMB“, ktorá tvorí prílohu č.1 tohto nariadenia.
- (3) Žiadosti o pridelenie S N B sa podávajú a evidujú v poradovníku na obecnom úrade.
- (4) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere alebo živnostenský list alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - b) doklad o výške mesačných príjmov všetkých osôb uvedených v žiadosti (okrem nezaopatrených detí za predchádzajúci kalendárny rok),
 - c) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch žiadateľa, z ktorých je zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu
 - d) zdravotné pomery žiadateľa - držiteľ preukazu ZŤP predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia
 - e) čestné vyhlásenie, že žiadateľ (ani osoby s ním posudzované) nemá žiadne nedoplatky finančného alebo iného charakteru voči obci, voči finančným inštitúciám, voči fyzickým osobám
 - f) súhlas žiadateľa so spracovaním osobných údajov.
- (5) Žiadosť o pridelenie SNB je v evidencii zaradená po dobu dvoch rokov. Po skončení tejto doby musí žiadateľ podať žiadosť znova.

Čl. 4

Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov

- (1) Oprávnenou fyzickou osobou pre zaradenie je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - i. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ii. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - iii. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.



- (2) Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem 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) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- (4) Pri pridelovaní bytu sa uprednostňujú žiadatelia s trvalým pobytom v obci a ktoré nie sú nájomníkmi alebo majiteľmi bytu, rodinného domu, nie sú stavebníkmi rodinného domu alebo bytu.
- (5) Žiadateľ ku dňu zaradenia do zoznamu žiadateľov musí dosiahnuť vek 18 rokov,
- (6) V prípade, že po schválení zoznamu žiadateľov tento nebude obsahovať dostatočný počet žiadateľov na pridelenie všetkých bytov, môže byť do zoznamu žiadateľov zaradený aj žiadateľ bez trvalého pobytu v obci pri splnení ostatných podmienok definovaných vyššie.
- (7) Výnimky z tohto VZN môže schváliť obecné zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore so zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Čl.5

Určenie poradia v zozname žiadateľov a pridelovanie bytov

- (1) Žiadosti o pridelenie SNB vrátane príloh posudzuje „Bytová komisia“ pri obecnom zastupiteľstve, (ďalej len „komisia“). Rozhodnutie komisie a zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN a ktorých žiadosti odporúča, sa predloží obecnému zastupiteľstvu na schválenie žiadosti o pridelenie SNB.
- (2) V prípade odmietnutia súčinnosti pri poskytovaní požadovaných údajov zo strany žiadateľa, resp. poskytnutia neúplných alebo nepravdivých údajov v žiadosti alebo v prílohách k nej, prenajímateľ takého žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.
- (3) O pridelení bytu je žiadateľ vyzvaný k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia pri dodržaní podmienok uvedených v tomto nariadení a nájomnej zmluve.
- (4) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto nariadením a nájomnou zmluvou, stráca nárok na pridelenie iného bytu a bude z evidencie vyradený.
- (5) U predmetných bytov nie je možné realizovať prenájom tretej osobe.
- (6) U predmetných bytov nie je možné realizovať prevod vlastníckych práv pred uplynutím lehoty 30 rokov.
- (7) Nájomca SNB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z dôvodu ukončenia nájomnej zmluvy na dobu určitú.
- (8) Ak nájomca nájomného bytu nemá záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na obecný úrad žiadosť o ukončenie nájomnej zmluvy výpoveďou.



- (9) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, obec prostredníctvom správcu SNB zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v zápisnici.
- (10) K termínu zániku nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi SNB v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie plnú zodpovednosť za prípadné spôsobené škody.

Čl. 6

Nájomná zmluva

- (1) Nájomná zmluva s nájomcom bude uzavretá na dobu určitú a bude uzavretá na tri roky.
- (2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
- a) začiatok a dobu nájmu,
 - b) výšku mesačného nájomného,
 - c) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - d) splatnosť nájomného a spôsob jeho úhrady,
 - e) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - f) podmienky zachovania pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - g) skončenie nájmu,
 - h) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,
 - i) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom.

Čl. 7

Zánik nájmu obecného sociálneho nájomného bytu

- (1) Nájomný vzťah môže zaniknúť :
- písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve, ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) nevyužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomu bytu.



Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2025 o pridelovaní a nakladaní so sociálnymi nájomnými bytmi vo vlastníctve obce

- (2) Nájomca nemá nárok na náhradné bývanie.
- (3) V osobitnom prípade, ak nájomca počas plynutia výpovednej lehoty uhradí všetky pohľadávky voči obci vyplývajúce z nájomnej zmluvy vrátane úrokov z omeškania, nájomný vzťah na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva pokračuje v zmysle platnej nájomnej zmluvy a výpoveď je stiahnutá späť.
- (4) Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Čl. 7

Finančná zábezpeka

- (1) Žiadateľ, ktorému bol pridelený SNB je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške trojmesačného nájomného.
- (2) Finančná zábezpeka musí byť uhradená najneskôr deň podpisu nájomnej zmluvy. V prípade, že k uzavretiu nájomnej zmluvy nedôjde, je obec povinná finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
- (3) Finančná zábezpeka je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte a môže byť použitá:
 - a) na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinným príslušníkom na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
 - b) na úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne len do výšky platieb za dva kalendárne mesiace.
- (4) Po uplynutí doby nájmu bytu bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní odo dňa odovzdania prenajímateľovi, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu alebo náklady, ktoré má vlastník bytu s tým, aby bol byt v primeranom stave na ďalšie užívanie.

Čl. 8

Tvorba fondu

- (1) Fond sa tvorí z výnosov z nájomného za užívanie SNB určených na sociálne bývanie podľa § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vo vlastníctve obce a to ročne minimálne vo výške 0,50 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- (2) Ďalšími zdrojmi fondu môžu byť:
 - zostatky peňažných fondov z predchádzajúcich rozpočtových rokov a zostatky príjmových finančných operácií s výnimkou zostatkov nepoužitých návratných zdrojov financovania.
- (3) Prostriedky fondu musia byť uložené na osobitnom účte v peňažnom ústave.
- (4) Zostatok fondu koncom roka neprepadá.



Čl. 9

Použitie prostriedkov fondu

- (1) Prostriedky fondu sa použijú na :
 - a) opravy a údržbu nájomných bytov určených na sociálne bývanie,
 - b) opravy a údržbu spoločných častí a zariadení nájomného bytového domu,
 - c) odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení a zariadení protipožiarnej ochrany nájomných bytov a spoločných častí a zariadení domu,
 - d) opravy, ciachovanie a výmenu meračov energií.
- (2) O použití prostriedkov fondu rozhoduje vlastník SNB.
- (3) Návrh tvorby a použitie fondu je predkladaný na schválenie obecnému zastupiteľstvu.
- (4) Správca SNB vedie evidenciu tvorby a použitia fondu podľa jednotlivých nájomných bytových domov.
- (5) Fond prevádzky, údržby a opráv tvorí správca SNB vo výške určenej minimálne podľa veľkosti podlahovej plochy nájomného bytu. Výsledok hospodárenia fondu, t. j. dokladové zúčtovanie príjmov a výdavkov predkladá správca SNB vlastníčkovi SNB.

Čl. 10

Osobitné ustanovenia

- (1) Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
- (2) Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže prenajať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- (3) Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce je zakázané.
- (4) Nájomné vzťahy neupravené týmto nariadením sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.

Čl. 11

Záverečné ustanovenia

- (1) Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený na úradnej tabuli obce na pripomienkovanie občanom od 22.09.2025.
- (2) Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Turňa nad Bodvou dňa _____, uznesením č: ____/2025.
- (3) Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda **účinnosť dňa** _____

V Turni nad Bodvou, dňa 22.09.2025

Mgr. Atila Oravec
starosta obce

