

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

OBCE GERLACHOV

č. 4/2025

**o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu
nájomného v obecných nájomných bytoch v obci Gerlachov**



Návrh VZN vyvesený dňa: 15.10.2025

VZN schválené dňa: 03.11.2025

VZN vyvesené: 03.11.2025

VZN nadobudlo účinnosť dňa: 03.11.2025

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE GERLACHOV č. 4/2025

o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch v obci Gerlachov

Obecné zastupiteľstvo Obce Gerlachov na základe § 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 a zákona NR SR č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „Zákon“) vydáva

toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) o prideľovaní nájomných bytov obstaraných z prostriedkov obce a s podporou štátu.

Článok 1 Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prideľovania obecných bytov, prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu a spôsobu výpočtu nájomného v obecných bytoch. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania nájomných a ďalších náležitostí len v prípade bytov, ktoré sú vo vlastníctve obce Gerlachov. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z. z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
5. Obec Gerlachov je prenajímateľom (ďalej len „prenajímateľ“) a zároveň zabezpečuje správu nájomných bytových domov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.
6. VZN pripúšťa nárok na uzavretie nájomnej zmluvy aj zamestnancom v pracovnom pomere s obcou alebo jej príspevkovými a rozpočtovými organizáciami, ktorí vykonávajú práce v prospech obce Gerlachov.

Článok 2

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Nájomné bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarieť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 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
 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - a) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - b) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov, a
 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo
 3. 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,
 - a) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
 - b) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Dôvodmi hodnými osobitného zreteľa sú, že ide o osobu lekára alebo iného zdravotného pracovníka, ktorí potrebujú bývanie, aby mohli poskytovať zdravotnú starostlivosť obyvateľom obce Gerlachov, ide o zamestnanca obce Gerlachov, ktorý potrebuje bývanie pre výkon práce v obci Gerlachov, prípadne sa jedná o inú osobu, ktorá potrebuje bývanie z dôvodu poskytovania verejnoprospešných služieb alebo verejnoprospešných činností pre obec Gerlachov. O posúdení dôvodov hodných osobitného zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo rešpektujúc obmedzenie prenajatia najviac 20% z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve.
2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 a). 2 b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu (§ 4 zákona 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho 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.
5. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
6. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu s musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná na Obecnom úrade v Gerlachove na zaevidovanie.
7. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť :
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - b) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt, posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
8. Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá :
 - a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - b) je nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - c) je vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - d) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Obci Gerlachov.

Článok 3

Postup pri prideľovaní nájomných bytov

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu prerokuje obecné zastupiteľstvo a v súlade s podmienkami určenými VZN rozhodne o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov o nájomný byt, alebo do zoznamu žiadateľov o bezbariérové nájomné byty.
2. Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritéria,
 - b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára),
 - c) dodržanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - d) aktivity občana a jeho rodiny v obci,
 - e) finančné možnosti splácania nájomného (preukázať príjem),
 - f) iné kritéria (odpredaj pozemku obci, ktorý slúži na verejnoprospešnú výstavbu, výstavbu bytov, záujem obce na udržiavaní žiadateľa v obci).
3. Na základe zhodnotenia vyššie uvedených kritérií rozhodnú poslanci Obecného zastupiteľstva v Gerlachove o pridelení nájomných bytov a doporučia starostovi obce s budúcimi nájomcami uzatvoriť nájomné zmluvy.

Článok 4 Nájomná zmluva

1. Nájomnú zmluvu spracuje prenajímateľ v súlade s § 12 zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomná zmluva obsahuje aj finančnú zábezpeku vo výške 6-násobku mesačného nájomného zníženého o alikvotnú sumu mesačných poplatkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a režijných nákladov. Nájomca zloží finančnú zábezpeku pri podpísaní nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a na úhradu vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Zmluva o nájme bytov obstaraných z verejných prostriedkov sa uzatvára na dobu maximálne 3 roky. Výnimku v týchto bytoch tvoria žiadatelia, ktorí sú občanmi so zdravotným postihnutím, s ktorými sa uzatvára doba nájmu maximálne na 10 rokov.
5. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v článku 2 tohto VZN.
6. V prípade, že nájomca nevyužíva pridelený byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocuje, poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka, riadne neplatí nájomné a úhrady služby spojené s nájmom bytu, má voči obci nedoplatky) nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.
7. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

Článok 5

Výpočet nájomného za byty

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. V zmysle §2 ods. 1 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov sa stanovuje maximálna výška nájomného v obecných nájomných bytoch v obci Gerlachov do 5 % z obstarávacej ceny bytu ročne.
3. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby služieb spojených s užívaním bytu, napr. dodávka pitnej a úžitkovej vody, odvádzanie odpadovej vody, dodávka tepla na vykurovanie a prípravy teplej úžitkovej vody, osvetlenie spoločných priestorov a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

4. Pre zabezpečenie riadnej prevádzky a užívania nájomných bytov sa vytvára fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Poplatok do tohto fondu sa uhrádza mesačne a je súčasťou nájomného.

Článok 6

Zánik nájmu

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle § 710 -711 Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.
3. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu .

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

1. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený v súlade s ustanovením § 6 odsek 3 zákona o obecnom zriadení dňa 15.10.2025.
2. Obecné zastupiteľstvo obce Gerlachov sa na tomto Všeobecne záväznom nariadení schválilo dňa 03.11.2025 Uznesením obecného zastupiteľstva č. 4/2025. Všeobecne záväzné nariadenie bolo vyhlásené zverejnením obvyklým .

Ing. Ondrej Ševcov
starosta obce