

# OBEC ŠARIŠSKÉ MICHALANY



## VŠEOBECNÉ ZÁVAZNÉ NARIADENIE obce Šarišské Michalany č. 4/2023

### o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Šarišské Michalany

Obec Šarišské Michalany, v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov a podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej ako „zákon o sociálnom bývaní“) vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2023 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Šarišské Michalany.

#### Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia obce Šarišské Michalany (ďalej len „VZN“) je stanoviť podmienky a postup pri podávaní a vybavovaní žiadostí o nájom bytov vo vlastníctve obce (ďalej len „byť“) obstaraných s použitím verejných prostriedkov, podmienky pridelovania nájomných bytov a určiť výšku nájomného za užívanie bytov.
2. Nájomné byty boli obstarané s použitím verejných prostriedkov a sú určené na zabezpečenie primeraného a ľudsky dôstojného bývania fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona o sociálnom bývaní.<sup>1</sup>
3. Nájomné byty vo vlastníctve obce možno využívať len na odplatné prenechanie do užívania (ďalej len „nájom bytu“) fyzickým osobám za podmienok ustanovených osobitnými predpismi.<sup>1</sup>
4. Nájomné byty v bytovom dome vo vlastníctve obce sa po dobu stanovenú osobitnými predpismi<sup>2</sup> nemôžu previesť do osobného vlastníctva.

<sup>1</sup> Napr. Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

<sup>2</sup> Napr. § 11 ods. 1 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, § 10 ods. 10 písm. c) zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

## **Článok 2**

### **Podmienky prenechania bytu do nájmu**

1. Žiadateľom o pridelenie obecného nájomného bytu môže byť len fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a má spôsobilosť na právne úkony (ďalej len „žiadateľ“).
2. Mesačný príjem žiadateľa a osôb žijúcich v jeho domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie prevýšiť trojnásobok sumy životného minima podľa osobitného predpisu<sup>3</sup>, ak ďalej nie je ustanovené inak. Takýto mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Podmienky mesačného príjmu žiadateľa v osobitných prípadoch upravuje osobitný predpis<sup>4</sup>.
4. V čase prenechania bytu do nájmu musí mať žiadateľ alebo jeho manželka (manžel) príjem z pracovného pomeru, samostatnej zárobkovej činnosti, byť poberateľom dôchodku alebo mať iný zdokladovateľný príjem.

## **Článok 3**

### **Žiadosť o nájom bytu**

1. Žiadosť o nájom bytu podáva žiadateľ obci písomne (aj v elektronickej forme) prostredníctvom obecného úradu (ďalej len „OcÚ“) na predpísanom tlačive, ktoré obsahuje informácie v rozsahu nevyhnutnom na preukázanie podmienok uvedených v osobitnom predpise<sup>4</sup>.
2. Tlačivo si môže žiadateľ prevziať na OcÚ v Šarišských Michal'anoch. Tlačivá sú taktiež zverejnené na oficiálnej stránke obce - [www.sarisskemichalany.sk](http://www.sarisskemichalany.sk) v sekcii „Tlačivá na stiahnutie“.
3. Vyplnenú žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu môže žiadateľ zaslať poštou, elektronicky len so zaručeným elektronickým podpisom, alebo osobne podať na OcÚ.
4. Každá doručená žiadosť bude zaevidovaná v došlej pošte OcÚ. V osobitnej evidencii obecného úradu budú evidované žiadosti podané žiadateľom, ktorý spĺňa všetky zákonné podmienky a podmienky stanovené týmto VZN podľa dátumu doručenia s uvedením mena a priezviska žiadateľa.
5. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, alebo v prípade neúplnosti dokladov zamestnanec OcÚ do 30 dní od doručenia žiadosti písomne vyzve žiadateľa na doplnenie, opravu žiadosti alebo na doloženie potrebných dokladov v určenej lehote, ktorá nemôže byť kratšia ako 7 kalendárnych dní.
6. Ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní chýbajúce údaje alebo doklady, žiadosť nebude ďalej posudzovaná. O ukončení procesu posudzovania žiadosti z dôvodu nesplnenia predpísaných podmienok, bude žiadateľ písomne informovaný v lehote 7 dní.

---

<sup>3</sup> Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>4</sup> §22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

7. Zamestnanec OcÚ najneskôr v deň nasledujúci po doručení úplnej žiadosti s potrebnými dokladmi zrealizuje zaevidovanie žiadosti v došlej pošte OcÚ.

#### Článok 4

##### Evidencia a posudzovanie žiadosti

1. Žiadosti o nájom bytu, ktoré spĺňajú podmienky v zmysle článku 2 ods. 2 a 3 tohto VZN, predloží zamestnanec OcÚ v kompletnej forme na rokovanie sociálnej komisie.
2. Komisia pri posudzovaní žiadosti prihliada najmä na
  - a) schopnosť budúceho nájomcu pravidelne uhrádzať nájomné,
  - b) súčasné bytové a rodinné pomery,
  - c) vážne zdravotné problémy člena domácnosti,
  - d) zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrany pre obyvateľov mesta a iné významné aktivity pre mesto ,
  - e) mimoriadnu udalosť – (živelné pohromy, havarijné situácie a pod.),
  - f) dátum podania žiadosti,
  - g) iné zreteľa hodné skutočnosti.
3. Sociálna komisia posúdi doručené žiadosti o pridelenie nájomného bytu a rozhodne o zaevidovaní tých žiadostí do osobitnej evidencie, ktoré spĺňajú zadefinované kritériá v bode 3 tohto VZN. Žiadosti sa v osobitnej evidencii evidujú v poradí podľa dátumu ich doručenia a sú evidované pod prideleným evidenčným číslom.
4. Sociálna komisia môže rozhodnúť aj o nezaevidovaní žiadosti v osobitnej evidencii a to v prípadoch, že žiadosť nespĺňa zadefinované kritériá uvedené v bode 3 tohto VZN. Prijaté uznesenie komisie musí obsahovať konkrétne dôvody nezaevidovania.
5. Komisia po posúdení žiadostí zostaví definitívny abecedný zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky na nájom bytu. K zoznamu pripojí svoje odporúčanie na uzatvorenie nájomných zmlúv a spolu so zápisnicou zo zasadnutia predloží materiál na prerokovanie obecnému zastupiteľstvu.
6. O zaradení/nezaradení do osobitnej evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu zamestnanec OcÚ písomne informuje žiadateľa v lehote do 30 dní odo dňa rozhodnutia sociálnej komisie.
7. Žiadateľ vedený v osobitnej evidencii je povinný obci oznámiť zmenu údajov uvedených v žiadosti bezodkladne, najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa vzniku zmeny. Aktualizovaná osobitná evidencia žiadostí bude k nahliadnutiu na OcÚ.
8. Žiadosť bude vedená v osobitnej evidencii po dobu jedného roka odo dňa rozhodnutia sociálnej komisie - doba evidencie. Ak do uplynutia doby vedenia žiadosti v osobitnej evidencii žiadateľ písomne požiada o obnovenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu, ostáva vedený v evidencii bez zmeny poradia.
9. Žiadosť žiadateľa o nájom bytu OcÚ vyradí z osobitnej evidencie v čase trvania doby jedného roka, ak žiadateľ:
  - a) prestane spĺňať počas doby evidencie žiadosti jednu alebo viac podmienok pre zaradenie žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu,
  - b) neoznámi zmeny súvisiace so žiadosťou do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
  - c) uvedie nepravdivé alebo neúplné údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,

- d) nereaguje riadne a včas na písomnú výzvu obecného úradu v Šarišských Michal'anoch podľa článku 2 bod 4,
- e) do uplynutia doby evidencie žiadosti nepodá na predpísanom tlačive „Žiadosť o obnovenie žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu“,
- f) žiadateľ požiada o vyradenie z osobitnej evidencie,
- g) žiadateľ, ktorému bol schválený nájomný vzťah v čase pred predložením návrhu nájomnej zmluvy odmietne sociálne bývanie v byte, ktorý mu bol schválený,
- h) v lehote určenej na podpísanie návrhu nájomnej zmluvy predložený návrh nepodpíše alebo nezaplatí finančnú zábezpeku.

## **Článok 5**

### **Uzatvorenie nájomnej zmluvy**

1. Obligatórne náležitosti nájomnej zmluvy a maximálnu dobu nájmu určuje osobitný predpis<sup>5</sup>.
2. O pridelení nájomného obecného bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo, ktoré pri výbere nájomcov prihliada na odporúčanie komisie a na oprávnené záujmy obce. Na rozhodovanie sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní<sup>6</sup>.
3. Obecné zastupiteľstvo rozhoduje aj o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na základe riadne odôvodneného návrhu komisie.
4. Na uzatvorenie nájomnej zmluvy nie je právny nárok,
5. Žiadateľ, ktorému je prvýkrát pridelený nájomný byt, je povinný uhradiť na osobitný účet obce, zriadený pre tento účel finančnú zábezpeku<sup>7</sup> vo výške päťmesačného základného nájmu. Finančná zábezpeka trvá po celú dobu trvania nájmu. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky zo strany budúceho nájomcu je 15 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.
6. Po ukončení nájomného vzťahu nájomcovi nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

## **Článok 6**

### **Opakovaný nájom**

1. V nájomnej zmluve sa dohodne právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy (ďalej len „opakovaný nájom“) pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> § 12 ods. 1 a 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

<sup>6</sup> Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

<sup>7</sup> § 12 ods. 7 a 8 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

<sup>8</sup> § 12 ods. 4 č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

2. O opakovanom nájme po splnení podmienok uvedených v ods. 1 tohto článku rozhoduje obecné zastupiteľstvo na základe vyjadrenia správcu bytového domu a sociálnej komisie.
3. O možnosti opakovaného nájmu bude nájomca písomne informovaný zamestnancom OcÚ najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu.
4. Nájomca, ktorý má záujem o opakovaný nájom, je povinný v lehote stanovenej v písomnom oznámení podľa ods. 3) tohto článku, ktorá nesmie byť kratšia ako 14 kalendárnych dní, doložiť doklady v súlade s článkom 3 tohto VZN.

## **Článok 7**

### **Výmena bytu**

1. Nájomca bytu je oprávnený vymeniť byt jedenkrát za dva roky, po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Súhlas na výmenu nájomných bytov dáva starosta obce na základe písomnej žiadosti dotknutých nájomcov, súčasťou ktorej je podpísaná dohoda medzi nájomníkmi a súhlasného stanoviska sociálnej komisie. Pre posúdenie žiadosti je rozhodujúca najmä schopnosť uhrádzať nájomné, uhradené všetky záväzky voči obci súvisiace s doterajším nájomom, zmena počtu izieb bytovej jednotky z objektívnych dôvodov a výmena bytu zo zdravotných dôvodov. Uvedenie dôvodu výmeny je povinnou náležitosťou žiadosti.
2. Výmena prideleného bytu za byt neužívaný žiadnym nájomcom sa môže uskutočniť len na základe písomne odôvodnenej žiadosti z dôvodu vylepšenia bytových podmienok nájomcu, prípadne z dôvodu neschopnosti nájomcu uhrádzať predpísané nájomné .

## **Článok 8**

### **Nájomné**

1. Na určenie výšky nájomného sa vzťahuje osobitný predpis<sup>9</sup> . Výška ročného nájomného za jednotlivé nájomné byty sa určuje pre jednotlivé bytové domy v nasledovnej výške:
  - a) 3,33 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Michalska 43 - 44 (29 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
  - b) 3,33 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Michalska 41 - 42 (20 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
  - c) 3,33 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Michalska 25 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor.
2. Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv sa stanovuje ročne pre jednotlivé bytové domy v nasledovnej percentuálnej výške nákladov na obstaranie nájomného bytu, a to pre:
  - a) 1,00 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Ul. Michalska 43-44 (29 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
  - b) 1,00 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Michalska 41-42 (20 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,

---

<sup>9</sup> Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/200

- c) 1,00 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Michalska 25 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor.

## Článok 9

### Záverečné ustanovenia

1. Na Všeobecne záväznom nariadení obce Šarišské Michaľany č. xx/2023 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Šarišské Michaľany sa uznieslo obecné zastupiteľstvo s prijatím uznesenia číslo 11-8/2023 dňa 04.12.2023.
2. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 1. januára 2024.
3. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenia obce o podmienkach nájmu obecných bytov č. 53/2007.

Mgr. Ondrej Kušnirík, v. r.  
starosta obce

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce:	16.11.2023
Návrh VZN zverejnený na webovom sídle obce:	16.11.2023
Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN:	26.11.2023
VZN schválené:	04.12.2023
VZN vyhlásené:	05.12.2023

VZN nadobúda účinnosť dňom:

01.01.2024