

## **Obec Kráľov Brod**

### **Všeobecne záväzné nariadenie obce Kráľov Brod č. 2/2022 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Kráľov Brod**

Zverejnené pred schválením: 11.1.2022  
Zvesené pred schvaľovaním: 26.1.2022  
Schválené: 26.1.2022  
Vyvesené po schválení: 27.1.2022  
Nadobúda účinnosť: 11.2.2022

Obec Kráľov Brod na základe ustanovenia § 4 ods. 3 písm. g), § 6 ods. 4 písm. d), a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní s doplnením zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 506/2021 Z. z.

## **v y d á v a**

### **Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2022 o podmienkach nájmu nájomných bytov**

#### **§ 1**

##### **Úvodné ustanovenia**

(1) Obec Kráľov Brod s cieľom vytvorenia podmienok na bývanie výstavbou s vytvorením nových nájomných bytov - 47 b.j. v Kráľovom Brode prostredníctvom úveru zo ŠFRB a dotácie z MVRR SR realizuje výstavbu štandardných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ust. § 8 ods. 2 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v nadväznosti na zákon č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

(2) Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Kráľov Brod.

(3) Nájomné byty nie sú určené na predaj. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

#### **§ 2**

##### **Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov**

(1) Obecný úrad v Kráľovom Brode vedie zoznam žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, poskytuje záujemcom potrebné tlačivá a kontroluje úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.

(2) Oprávnenou fyzickou osobou na pridelenie nájomného bytu 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 osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom alebo aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,

d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti, ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu alebo 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,
- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
  - f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
- (3) Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 3 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.
- (4) Životné minimum sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- (5) Osobou podľa § 2 ods. 2 pís. f) tohto VZN je osoba, ktorá zabezpečuje v obci zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce. Fyzickým osobám podľa prvej vety môže obec prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve.
- (6) V súlade s § 685 Občianskeho zákonníka a § 22 Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní stanoví Obec Kráľov Brod pre zaradenie do zoznamu žiadateľov ďalšie podmienky, ktorými sú:
- a) žiadateľ musí byť prihlásený na trvalý alebo prechodný pobyt v obci Kráľov Brod,
  - b) ku dňu podpísania nájomnej zmluvy musí žiadateľ dosiahnuť vek 18 rokov,
  - c) žiadateľ musí preukázať, že má stály príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikateľskej činnosti, alebo dôchodku,
  - d) mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich nie je nižší, ako dvojnásobok životného minima,
  - e) do zoznamu žiadateľov môže byť zaradený len jeden člen rodiny, to znamená, že v prípade ak žiadosť podajú súčasne manžel a manželka, jeden zo žiadateľov nebude do zoznamu zaradený,
  - f) žiadateľ nesmie mať vlastnícky alebo nájomnícky vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu,
  - g) do zoznamu nebudú zaradení žiadatelia, ktorí za posledné tri roky počítané od nadobudnutia účinnosti tohto VZN nadobudli vlastnícke právo k bytu odkúpením nájomného bytu do osobného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy a následne ho predali tretej osobe,
  - h) žiadateľ a osoby s ním bývajúce musia mať splnené všetky záväzky voči obci.
- (7) 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 s trvalým pobytom mimo Obce Kráľov Brod, pri splnení ostatných podmienok definovaných v § 2, ods. 2 a ods. 6 tohto VZN.

### § 3

#### Určenie poradia v zozname žiadateľov

- (1) Zoznam žiadateľov o pridelenie bytov a úplnosť údajov v žiadostiach posudzuje a schvaľuje Komisia pre výstavbu a bývanie v Kráľovom Brode.

- (2) V prípade odmietnutia súčinnosti pri poskytovaní požadovaných údajov zo strany žiadateľa, resp. poskytnutia neúplných alebo nepravdivých údajov v žiadosti alebo prílohách k nej, prenajímateľ takého žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.
- (3) Komisia pre výstavbu a bývanie v Kráľovom Brode schváli poradovník žiadateľov na pridelenie nájomných bytov. Pri jeho zostavovaní sa berie ohľad na časové poradie evidovaných žiadostí.
- (4) Schválený poradovník žiadateľov o nájomné byty sa zverejní na úradnej tabuli Obecného úradu v Kráľovom Brode.

#### **§ 4**

#### **Pridelovanie bytov**

- (1) V zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov prideluje nájomné byty starosta obce na základe schváleného poradovníka.

#### **§ 5**

- (1) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky. Toto neplatí, ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. alebo ak ide o osobu, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu. V takomto prípade môže byť doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve najviac desať rokov.
- (2) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN a v zákone č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy žiadateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- (3) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený z poradovníka.
- (4) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienky podľa § 2 ods. 2 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa uvedené podmienky, avšak len na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

#### **§ 6**

- (1) Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Kráľov Brod finančnú zábezpeku za užívanie bytu: vo výške nájomného za 6 mesiacov.
- (2) Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Kráľov Brod a môže byť použitá na:
  - a) 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) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu.

- (3) V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi Obcou Kráľov Brod a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v § 6 ods. 2 tohto VZN.

## § 7 Výška nájomného

Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtu obce a rozpočtov vyšších územných celkov sa určuje vo výške 10 % z obstarávacej ceny bytu.

Vlastník bytu tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu, podľa ustanovenia § 18 ods. 2 zákona 443/2010 Z.z. Výška nájomného bude stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty po ich protokolárnom prevzatí a výpočet bude tvoriť dodatok tohto VZN.

Do cien nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenia a upratovania spoločných priestorov v bytovom dome, odvoz odpadu, vybavenia bytu spoločnou televíziou a rozhlasovou anténou, káblovou televíziou, tepla a vykurovanie ďalších služieb, na ktorých sa dohodne prenajímateľ (obec) s nájomcom. Ceny služieb sa dohodnú v súlade s cenovými predpismi a rozhodnutiami cenových orgánov.

Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu prenajímateľom nájomného bytu bude požadovať od nájomcu nájomného bytu finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške šesťmesačného nájomného, ktoré nájomca zaplatí pri podpise nájomnej zmluvy. Obec finančnú zábezpeku je povinná viesť na osobitnom účte.

Nájomné sa bude uhrádzať vždy 1 mesiac vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.

Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradia nájomcovia vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.

Nájomca nájomného bytu je povinný sa starať počas lehoty užívania nájomného bytu o vykonanie drobných opráv v súlade s Nariadením vlády Slovenskej republiky číslo 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (Príloha č.1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z.).

## § 8 Držanie domácich zvierat v byte

Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek chovu domácich zvierat v prenajatom byte (pes, mačka a pod.).

Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu bude sankcionované výpoveďou z tejto zmluvy.

## § 9

### Osobitné ustanovenia

- (1) V nájomných bytoch, ktoré sú predmetom úpravy tohto VZN možno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- (2) Prevod vlastníckych práv k nájomným bytom je možné realizovať až po splnení podmienok definovaných v § 1. ods. 3 tohto VZN.
- (3) Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
- (4) Nájomná zmluva na nájom bytu bude obsahovať zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom.
- (5) Nájomná zmluva na nájom bytu bude obsahovať vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
- (6) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy použije § 12 ods. 4 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- (7) Na nájomcu, ktorý spadá do kategórie vymedzenej v § 2 ods. 2 písm. f) tohto VZN sa neuplatní § 5 ods. 2 a § 8 ods. 6 tohto VZN.

## § 10

- (1) Všeobecné možnosti a podmienky zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka.
- (2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu za podmienok uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
- (3) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- (4) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

## § 11

### Protiprávne obsadenie bytu

- (1) Obec Kráľov Brod zabezpečí bezodkladne vyst'ahovanie z bytu, do ktorého sa občan nast'ahoval bez platnej nájomnej zmluvy alebo inak porušil toto VZN.

## § 12

### Záverečné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie prerokovalo a schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Kráľov Brod dňa 26.1.2022 uznesením číslo 26-OZ/2022 bod II/3 .

- (2) Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený na pripomienkovanie občanov na úradnej tabuli obce Kráľov Brod a na webovom sídle obce Kráľov Brod dňa 11.1.2022 a zvesený dňa 26.1.2022 .
- (3) Prijaté všeobecne záväzné nariadenie bolo zverejnené na úradnej tabuli obce Kráľov Brod a na webovom sídle obce Kráľov Brod dňa 27.1.2022 .
- (4) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 11.2.2022.
- (5) Týmto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Kráľov Brod o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného, ktoré bolo schválené obecným zastupiteľstvom obce Kráľov Brod uznesením č.21-OZ/2017 bod II/3 zo dňa 28.6.2017.

V Kráľovom Brode, dňa 27.1.2022

Mgr. Gergely Agócs  
starosta obce





