



# **OBEC Zemplínska Teplica**

**Okružná 340/2 076 64 Zemplínska Teplica**

## **Všeobecné záväzné nariadenie č. 1/2022 o stanovení podmienok pridelovania a bývania v nájomných bytoch obstaraných z verejných prostriedkov.**

Návrh tohto VZN

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 25. 03. 2022
Zverejnený na internetovej stránke obce dňa: 25. 03. 2022
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie: <b>25. 03. 2022</b>
Dátum ukončenia pripomienkového konania: 04. 04. 2022
Pripomienky zasielať:
- Písomne na adresu: Obec Zemplínska Teplica, ul. Okružná 340/2, 076 64 Zemplínska Teplica
- Elektronicky na adresu: ocuzteplica@slovanet.sk
Doručené pripomienky (počet) : ..... 0
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN bolo uskutočnené dňa: x
Vyhodnotenie pripomienok k VZN doručené poslancom dňa: x

**Schválené** všeobecne záväzné nariadenie

Na rokovaní Obecného zastupiteľstva v Zemplínskej Teplici dňa: 11.04.2022 pod č.: 1/IV/2022  
VZN č. 1/2022 vyvesené na úradnej tabuli obce Zemplínska Teplica dňa: 14.04.2022  
VZN č. 1/2022 k VZN zvesený z úradnej tabule obce Zemplínska Teplica dňa:  
VZN č. 1/2022 k VZN nadobúda účinnosť dňom: **01. 05. 2022**

úradná pečiatka  
s erbom obce

za obec : Mgr. Jozefína Uhaľová  
starostka

Obecné zastupiteľstvo Obce Zemplínska Teplica na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len Zákon) v znení neskorších predpisov vydáva toto

## **Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2022**

### **o stanovení podmienok pridelovania a bývania v nájomných bytoch obstaraných z verejných prostriedkov.**

#### **Čl. 1**

##### **Úvodné ustanovenia**

(1) Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanoviť podmienky pridelovania a bývania a postup pri podávaní a vybavovaní žiadostí o nájom bytov obstaraných z verejných prostriedkov najmä prostredníctvom dotácií z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky.

(2) Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Zemplínska Teplica s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Jedná sa o byty na Hlavnej ulici súp. č. 516, 517 a 518. Obec zachová nájomný charakter týchto bytov.

(3) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené § 12 Zákona.

(4) Obec Zemplínska Teplica prostredníctvom zodpovedných pracovníkov zabezpečuje správu a prenájmanie nájomných bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu podľa príslušných ustanovení Zákona a Občianskeho zákonníka.

#### **Čl. 2**

##### **Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v nájomnom byte obstaranom z verejných prostriedkov**

(1) Sociálne bývanie poskytované obcou je všeobecne prospešnou službou.

(2) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom v domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima

b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti 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,

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

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,

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) Obecný nájomný byt je možné prideliť do nájmu aj osobe, ktorá nemusí spĺňať podmienky uvedené v predchádzajúcom odseku 1 písm. a) až e) za predpokladu, že ide o poskytnutie bývania pre žiadateľa z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré sú: a) ak ide o lekára alebo iného zdravotného pracovníka, ktorí potrebujú bývanie, aby mohli poskytovať zdravotnú starostlivosť aj obyvateľom obce, b) ak ide o pedagóga alebo iného pracovníka, ktorí potrebujú bývanie, aby mohli poskytovať vzdelávania aj pre obyvateľov obce, c) ak ide o zamestnanca obce, ktorý potrebuje bývanie pre výkon práce v obci d) ak ide o inú osobu, ktorá potrebuje bývanie z dôvodu poskytovania verejnoprospešných služieb alebo verejnoprospešných činností pre obec, e) ak ide o osoby v ťažkej nimi nezapríčinenej životnej situácii, ktoré potrebujú nutne zabezpečiť bývanie.

(4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2a), 2b) a 2c) 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 vypočíta z príjmu (§4 zákona č. 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.

(5) Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

(6) Nájomcovi, kde aspoň jeden z členov jeho domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce (čl. 2, ods. 2, písm. b), prenajme Obec Zemplínska Teplica maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov; ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt.

(7) Fyzickým osobám podľa č.2 ods. 2 písm. f) môže žiadateľ prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve.

### Čl. 3

#### Prijímanie a posudzovanie žiadosti o nájom bytu

(1) Žiadateľ o nájom bytu (ďalej len žiadateľ) podáva žiadosť o pridelenie nájomného bytu (ďalej len žiadosť) v písomnej forme prenajímateľovi, ktorým je Obec Zemplínska Teplica, prostredníctvom Obecného úradu v Zemplínskej Teplici.

(2) Po podaní žiadosti žiadateľ vyplní Dotazník k žiadosti o nájom bytu. Žiadateľ je povinný uviesť všetky požadované údaje. Preukázať splnenie podmienok podľa § 2 tohto VZN a hodnoverne a pravdivo ich zdokladovať je žiadateľ povinný na výzvu obce. Relevantnými dokladmi sú:

a) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere žiadateľa a trvaní uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list žiadateľa, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku žiadateľovi,

b) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom alebo správcom dane osvedčená kópia daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúce zdaňovacie obdobie žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom, v potvrdení zamestnávateľa o čistom príjme sa uvedú prípadné ďalšie zrážky zo mzdy,

c) potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní finančných prostriedkov od štátu (pomoc v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, prídavok na dieťa, príspevok na opatrovanie a iné)

d) v prípade žiadateľa o nájomný byt s osobitným režimom, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu (§ 143 pís. d) zákona č. 50/1976 Zb.) aj potvrdenie odborného lekára o zdravotnom postihnutí

e) sobášny list, rodné listy detí, právoplatný rozsudok súdu o rozvoде, určení výživného a pod.

(3) V prípade neúplnej žiadosti obecný úrad vyzve žiadateľa na odstránenie nedostatkov, alebo na doplnenie údajov. Ak žiadateľ túto lehotu nedodrží, jeho žiadosť nebude zaevidovaná do zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu (ďalej len zoznam). Do zoznamu bude zaevidovaná len úplná žiadosť.

(4) Obecný úrad vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu. Žiadatelia spĺňajúci podmienky sú zaradení do zoznamu, vzostupne podľa dátumu podania žiadosti. Žiadatelia s ťažkým zdravotným postihnutím sú vedení v osobitnom zozname. Žiadosti občanov spĺňajúcich podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje a vyhodnotí obecné zastupiteľstvo Obce Zemplínska Teplica. Na základe vyhodnoteného zoznamu, resp. osobitného zoznamu, určí obecné zastupiteľstvo nájomcu bytu uznesením.

(5) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:

- či žiadateľ ku dňu podania žiadosti má trvalý pobyt v Obci Zemplínska Teplica, prípadne rodinné väzby alebo ku dňu podania žiadosti pracuje v Obci Zemplínska Teplica,

- či žiadateľ má (alebo aspoň jeden z manželov, partnerov resp. členov domácnosti) vlastný pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, príp. dôchodkového zabezpečenia

- preukázanie schopnosti platiť nájom a úhrady za služby spojené s bývaním predložením dokladov o príjme. Za schopnosť platiť nájom a úhrady za služby spojené s bývaním sa bude považovať, ak príjem žiadateľa a osôb, ktoré sú s ním posudzované spoločne, nie je nižší ako súčet 1,0 násobku životného minima podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov a výšky nájmu a služieb s ním spojených,

- či žiadateľ alebo iný člen jeho domácnosti nemá pohľadávku po lehote splatnosti voči Obci Zemplínska Teplica

- dátum podania žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu a typ požadovaného bytu

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá, či nie je nájomcom obecného, mestského alebo družstevného bytu, či nie je a ani posledných 5 rokov nebol vlastníkom alebo väčšinovým (1/2 a viac) spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu, o čom predloží čestné prehlásenie, uvedené platí primerane aj pre členov domácnosti

- aktivity občana a jeho rodiny v obci, dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziludských vzťahov
- preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára)
- primeraná izbovosť bytu vzhľadom na počet členov domácnosti žiadateľa.

(6) Žiadateľ bude vyradený zo zoznamu, ak:

- a) prestane spĺňať podmienky, uvedené v Čl. 2, bod 2 tohto VZN,
- b) uvedie nepravdivé údaje, ktoré majú vplyv na posúdenie jeho žiadosti,
- c) nereaguje na výzvu Obce Zemplínska Teplica týkajúcu sa aktualizácie žiadosti,
- d) odmietne ponúknutý byt.

#### Čl. 4

##### Nájomná zmluva

(1) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené Zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku mesačného nájomného,
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke
- j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
- k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

(2) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť **najviac tri roky** okrem prípadov,

- a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 pís. d) zákona č. 50/1976 Zb. ); pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
- b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) Zákona, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

(3) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v Zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy prenajímateľa najmenej dva mesiace pred ukončením nájomnej zmluvy písomne požiadať Obec Zemplínska Teplica o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a doložiť požadované doklady. O opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy rozhodne na základe predložených dokladov obecné zastupiteľstvo.

(4) Pri **opakovanom uzavretí** nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) Zákona, (Čl. 2, ods. 2 písm. a) tohto VZN)

b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c) Zákona,(§ 2, ods. 2 písm. b) tohto VZN)

(5) Ustanovenia odsekov 3 a 4 sa neuplatnia pri uzatváraní nájomnej zmluvy s oprávnenou fyzickou osobou podľa čl. 2 ods. 2 písm. f), ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

(6) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 pís. d) zákona č. 50/1976 Zb.), obec uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 Zákona **najviac na jeden rok.**

(7) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 Zákona, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

(8) Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke vo výške šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

(9) Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

(10) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

(11) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ, ktorým je Obec Zemplínska Teplica, povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

(12) Výšku ročného nájmu stanovuje obec dohodou po prejednaní a schválení na zasadnutí obecného zastupiteľstva max. do výšky 5 % obstarávacej ceny bytu podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č.01/R 2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení a podmienok zmluvy o poskytnutí dotácie. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za služby (plyn, voda, elektrická energia, stočné, komunálny odpad).

(13) Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatným uznesením pre jednotlivé bytové domy.

## **Čl. 5**

### **Starostlivosť o nájomný byt**

(1) Prenajíateľ nájomného bytu je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.

(3) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady. Rozsah drobných opráv v byte je povinnou prílohou nájomnej zmluvy, ktorá obsahuje aj ostatné povinnosti oboch strán.

(2) Vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

## **Čl. 6**

### **Skončenie nájmu**

(1) Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako 3 mesiace (mesiace nemusia po sebe nasledovať) napriek výzve a dohodnutej náhradnej lehote na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu.

(2) Ak nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby nájmu.

(3) Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

(4) Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby určitej ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

## **Čl. 7**

### **Záverečné a zrušovacie ustanovenia**

(1) Návrh VZN č. 1/2022 bol vyvesený na úradnej tabuli a na webovom sídle Obce Zemplínska Teplica na pripomienkovanie dňa 30. 03. 2022 a zvesený dňa 11. 04. 2022

(2) Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zemplínska Teplica č. 1/2022 bolo schválené na zasadnutí obecného zastupiteľstva Obce Zemplínska Teplica dňa 11. 04. 2022

(3) Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zemplínska Teplica č. 1/2022 bolo vyvesené na úradnej tabuli a na webovom sídle Obce Zemplínska Teplica dňa 14. 04. 2022

(4) Všeobecne záväzné nariadenie mesta Obce Zemplínska Teplica č. 1/2022 nadobúda účinnosť dňa 01. 05. 2022

(5) Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN č. /2022 sa ruší:

- Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2015 o stanovení podmienok prideľovania a bývania v nájomných bytoch obstaraných z verejných prostriedkov schválené na zasadnutí obecného zastupiteľstva Obce Zemplínska Teplica dňa 30. 09. 2015 v znení dodatku č. 1/2015.

Mgr. Jozefína Uhaľová  
starostka obce