

Obec Žihárec podľa § 4 ods. 5 písm. a) bod 6. a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vydáva toto:

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 5/2023

o podmienkach nájmu nájomných bytov v obci Žihárec

§ 1

ZÁKLADNÉ USTANOVENIE

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky nájmu nájomných bytov v bytových domoch v obci Žihárec, ktoré boli postavené s podporou štátu, z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z úverov Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky, v katastrálnom území obce Žihárec, a to:

Poradové číslo	Označenie bytového domu	Súpisné číslo BJ	Postavená na parc. č.“C“KN	LV	Poznámka
1.	9BJ	186	89/6	1	za KD
2.	9BJ	187	89/7	1	za KD
3.	9BJ	188	89/4	1	za KD
4.	9BJ	189	89/5	1	za KD
5.	8BJ	192	89/23	1	za KD
6.	8BJ	196	89/18	1	za KD
7.	10BJ	185	91/5 a 91/8	2918	nad HZ
8.	4BJ	183	91/6	1	pri KD
9.	4BJ	184	91/7	1	pri KD
10.	4BJ	598	1114/5	1	oproti KD
11.	28BJ	618	1120/9 a 1114/2	1	polyf. objekt
12.	12BJ	589	1120/19	1	za ocÚ
13.	12BJ	599	1120/18	2461	nad OcÚ
14.	3BJ	634	897/5 a 897/4	914	nad ZS
15.	4BJ	114	1155/2	1	nižší štandard
16.	4BJ	115	1155/3	1	nižší štandard
17.	4BJ	116	1155/4	1	nižší štandard
18.	4BJ	97	1155/8	1	nižší štandard
19.	4BJ	98	1155/9	1	nižší štandard
20.	4BJ	99	3841/21a3841/20	2943	na FI
21.	8BJ	87	1155/26	1	nižší štandard

KD -kultúrny dom; HZ-hasičská zbrojnica; ZS -zdravotné stredisko; FI – futbalové ihrisko (ďalej len „bytové domy“).

2. Vlastníkom nájomných bytov uvedených v § 1 ods. 1 tohto VZN je obec Žihárec.
3. Na pridelenie bytu nie je právny nárok.

§ 2

ŽIADOSŤ O UZAVRETIE NÁJOMNEJ ZMLUVY A ZARADENIE DO ZOZNAMU ŽIADATEĽOV O PRIDELENIE NÁJOMNÉHO BYTU

1. Žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy musí byť písomná, odôvodnená a vlastnoručne podpísaná žiadateľom a musí obsahovať:
 - a) meno a priezvisko žiadateľa
 - b) dátum a miesto narodenia žiadateľa
 - c) adresu trvalého /prechodného pobytu žiadateľa
 - d) štátna príslušnosť
 - e) rodinný stav žiadateľa
 - f) telefonický kontakt na žiadateľa
 - g) e-mailovú adresu žiadateľa, ak ju má zriadenú
 - h) výšku čistého mesačného príjmu žiadateľa a ostatných osôb, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte, za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom sa žiadosť podáva
 - i) údaje o osobách, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte (meno a priezvisko, dátum narodenia)
 - j) údaje o súčasnej bytovej situácii žiadateľa a ostatných osôb, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte
 - k) odôvodnenie žiadosti
 - l) súhlas so spracovaním osobných údajov žiadateľa podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
2. K žiadosti sa predkladajú nasledujúce dokumenty:
 - a) doklady preukazujúce výšku mesačného príjmu žiadateľa/ doklady preukazujúce výšku mesačného príjmu ostatných osôb, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte, za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom sa žiadosť podáva
 - b) iné doklady preukazujúce splnenie podmienok podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. a § 3 ods. 2 tohto VZN
 - c) iné doklady preukazujúce, že žiadateľ je osobou so zdravotným postihnutím¹, ak ide o žiadateľa, ktorý je osobou so zdravotným postihnutím.
3. Žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy možno podať:
 - a) osobne na Obecnom úrade v Žihárce v čase úradných hodín
 - b) poštou na adresu Obecného úradu v Žihárce, s.č. 599
 - c) e-mailom na adresu byty@obecziharec.sk
4. V prípade, ak podaná žiadosť žiadateľa nie je úplná, vyzve prenajímateľ žiadateľa, aby podanú žiadosť doplnil, poučí ho v akom smere a o aké údaje a dokumenty je potrebné žiadosť doplniť a určí mu primeranú lehotu na doplnenie žiadosti, ktorá nesmie byť kratšia ako 15 dní od doručenia výzvy.
5. Obec Žihárec zverejní oznámenie o možnosti podávania žiadostí o pridelenie bytu na úradnej tabuli a webovom sídle obce v primeranej lehote.
6. Oznámenie o možnosti podávania žiadostí o pridelenie bytov podľa predchádzajúceho odseku obsahuje počet voľných bytov, typ bytu, adresu, výmeru bytu a lehotu, do ktorej je možné žiadosti podávať, minimálne 15 dní od zverejnenia oznámenia.
7. Zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu vedie obec Žihárec.
8. Do zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu môže byť zaradený len jeden člen domácnosti, to znamená, že v prípade, ak žiadosť podá napr. samostatne manžel aj manželka, druh aj družka, žiadateľ, ktorý podal žiadosť neskôr, nebude do zoznamu zaradený.
9. Každá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy bude zaradená do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu jedného roka odo dňa podania úplnej žiadosti. Ak žiadateľ do uplynutia

¹ Príloha č. 1 k zák. č. 443/2010 Z. z.

tejto doby nepodá novú žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy, resp. svoju pôvodnú žiadosť neaktualizuje, po uplynutí tejto jednoročnej doby bude vyradený zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, a to bez predchádzajúcej výzvy.

§ 3

PODMIENKY PRIDELOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV

1. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu môže byť uzavretá len s fyzickou osobou, ktorá spĺňa všetky podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z. z. a
 - a) je fyzickou osobou, ktorá dovŕšila 18 rokov veku alebo nadobudla plnoletosť pred dosiahnutím tohto veku uzavretím manželstva,
 - b) ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy má trvalý alebo prechodný pobyt na území obce Žihárec najmenej 12 kalendárnych mesiacov nepretržite pred uzavretím nájomnej zmluvy,
 - c) má ku dňu podania žiadosti o uzavretie nájomnej zmluvy a taktiež ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy uhradené všetky záväzky voči obci Žihárec, pričom táto podmienka sa vzťahuje aj na ostatné osoby, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte,
 - d) žiadateľ ani iné osoby, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte, nie sú väčšinovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo domu alebo v prípade, ak majú vo spoluvlastníctve akýkoľvek byt alebo dom, nemajú možnosť bývať v tomto byte/dome (túto skutočnosť musí žiadateľ odôvodniť vo svojej žiadosti).
2. Do okruhu oprávnených fyzických osôb podľa § 22 ods. 3 písm. f) v spojení s § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z., t. j. do okruhu fyzických osôb, ktorým sa môže poskytnúť bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa patria tieto osoby, u ktorých je daný niektorý z nasledovných dôvodov hodných osobitného zreteľa:
 - a) ide o osobu s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - b) ide o osobu žijúcu v byte s osobou s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - c) ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom alebo o osobu, ktorá dovŕšila dôchodkový vek,
 - d) aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - e) ide o osobu, ktorá v dôsledku mimoriadnej alebo havarijnej situácie prišla o bývanie alebo je v ťažkej životnej alebo sociálnej situácii,
 - f) ide o osobu, ktorá je ohrozená správaním iných fyzických osôb alebo sa stala obeťou správania iných fyzických osôb,
 - g) ide o osobu, ktorá je zamestnancom obce.

S osobou, ktorá spĺňa niektorý z dôvodov hodných osobitného zreteľa, môže byť uzavretá nájomná zmluva len v prípade, ak súčasne spĺňa aj podmienky uvedené v bode 1. písm. a) až d) tohto paragrafu, okrem podmienky týkajúcej sa príjmu žiadateľa podľa § 22 zákona č. 443/2010 Z. z..

3. V súlade s § 11 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona č. 443/2010 Z. z. obec prenajme fyzickým osobám podľa § 22 ods. 3 písm. b) tretieho bodu zákona č. 443/2010 Z. z., t. j. fyzickým osobám žijúcim v byte, kde aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov.
4. V súlade s § 22 ods. 7 druhá veta zákona č. 443/2010 Z. z. obec prenajme fyzickým osobám podľa bodu 2. tohto paragrafu tohto VZN najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve.

§ 4 PRAVIDLÁ PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV

1. Zodpovedný zamestnanec obce preskúma každú žiadosť o pridelenie nájomného bytu z hľadiska splnenia podmienok podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a tohto VZN. Zamestnanec obce doručí členom Komisie finančnej, bytovej a správy obecného majetku zoznam všetkých žiadostí vo forme tabuľky, v ktorej uvedie, ktoré žiadosti spĺňajú podmienky uvedené v § 3 ods. 1 a 2 tohto VZN.
2. Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu zaradenú v zozname žiadateľov prerokuje bytová komisia (ďalej len „komisia“), ktorá vyradí z posudzovania tie žiadosti, ktoré nespĺňajú podmienky podľa § 3 ods. 1 a 2 tohto VZN. Komisia následne vyhodnotí závažnosť situácie žiadateľov a spoločne posudzovaných osôb, ktorí spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a tohto VZN a v tejto súvislosti aj nutnosť pridelenia nájomného bytu pre jednotlivých žiadateľov, pričom zohľadní najmä tieto okolnosti:
 - a) súčasná rodinná a životná situácia žiadateľa (či ide o rodinu s deťmi, osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, seniorov a pod.)
 - b) súčasná bytová situácia žiadateľa
 - c) úroveň starostlivosti o výchovu a výživu detí
 - d) zdravotný stav žiadateľa a osôb, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte
 - e) majetkové a sociálne pomery žiadateľa a osôb, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte, pričom sa posudzuje aj to, či žiadateľ nie je obeťou domáceho násillia
 - f) doba evidencie žiadosti v zozname žiadateľov o nájomný byt
 - g) iné podľa konkrétnych okolností
3. Na základe posúdenia okolností uvedených v bode 2. tohto paragrafu, komisia dá návrh starostovi na schválenie konkrétneho nájomcu, ktorý v zmysle zásad hospodárenia s majetkom obce Žihárec je oprávnený uzatvárať zmluvy.

§ 5 NÁJOMNÉ, FINANČNÁ ZÁBEZPEKA, FOND PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

1. Výška nájomného je stanovená pre jednotlivé byty, jej výška v jednotlivých bytových domoch za 1m²/mesiac v € je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto VZN.
2. Nájomné sa uhrádza vždy mesiac vopred a to do 25. dňa bežného mesiaca, a to bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet obce Žihárec IBAN: SK61 5600 0000 0038 4849 3002, poštovou poukážkou, alebo v hotovosti do pokladne obce.
3. Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku na osobitný účet zriadený na tento účet v banke (IBAN: SK37 1111 0000 0011 5072 3057), alebo do pokladne obecného úradu vo výške 6 mesačného nájomného, a to najneskôr 1 deň pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.²
4. Po zániku nájmu vykoná prenajímateľ vyúčtovanie finančnej zábezpeky a zostatok finančnej zábezpeky vráti nájomcovi do 60 dní po uplynutí doby nájmu.
5. Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy sa nájomcovi uhradená finančná zábezpeka nevracia, ale použije sa ako finančná zábezpeka pre účely novej zmluvy. Ak nájomca požiadal o väčší alebo menší byt, ako ten, na ktorý mu končí nájomná zmluva, vzniknutý rozdiel zaplatenej a novo vznikutej finančnej zábezpeky uhradí pred podpísaním novej zmluvy na osobitný účet obce Žihárec, alebo vzniknutý preplatok mu obec uhradí na nájomcom stanovený účet.

² § 12 ods. 7 a 8 zák. č. 443/2010 Z. z.

6. Obec Žihárec z dohodnutého nájomného tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov.³

§ 6

OPAKOVANÉ UZATVORENIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome za podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. a tomto VZN. Nájomca bude prenajímateľom informovaný o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu⁴.
2. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 2 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca má ku dňu opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy trvalý alebo prechodný pobyt na území obce Žihárec,
 - c) má ku dňu opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy uhradené všetky záväzky voči obci Žihárec, pričom táto podmienka sa vzťahuje aj na ostatné osoby, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte,
 - d) nájomca počas trvania nájomného vzťahu pravidelne uhrádzal nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 25. dňa príslušného mesiaca, pričom v prípade, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu neuhrádzal pravidelne nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 25. dňa príslušného mesiaca alebo neuhradil vyúčtovaciu faktúru za plnenia spojené s užívaním bytu v lehote jej splatnosti, ale ku dňu ukončenia predchádzajúceho nájomného vzťahu má uhradené všetky záväzky voči obci, obec môže pristúpiť k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy, najviac na 1 rok,
 - e) žiadateľ ani iné osoby, ktoré majú so žiadateľom žiť v byte, nie sú väčšinovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo domu alebo v prípade, ak majú vo vlastníctve akýkoľvek byt alebo dom, nemajú možnosť bývať v tomto byte/dome (túto skutočnosť musí žiadateľ odôvodniť vo svojej žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy),
 - f) nájomca reálne užíva byt počas predchádzajúceho nájomného vzťahu,
 - g) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v zákone č. 443/2010 Z. z. a tomto VZN alebo existuje dôvod hodný osobitného zreteľa podľa tohto VZN.
3. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa tohto VZN sa skúma ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou mesačného príjmu žiadateľa, ktorý sa skúma k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a tohto VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

§ 7

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Obecné zastupiteľstvo obce Žihárec sa na tomto všeobecne záväznom nariadení uznieslo dňa 28.9.2023 uznesením číslo OZ 133/7/2023.

³ § 18 ods. 2 zák. č. 443/2010 Z. z.

⁴ 12 ods. 3 druhá veta zákona č. 443/2010 Z. z.

2. Toto všeobecne záväzné nariadenie v plnom rozsahu nahrádza všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2023 o podmienkach nájmu nájomných bytov v obci Žihárec, ktoré bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Žihárec č. 31/2/2023 zo dňa 26.1.2023.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 15.10.2023.

V Žihárcei dňa 29.9.2023

.....

Peter Jónás
starosta obce

Príloha č. 1
VÝŠKA NÁJOMNÉHO PRE JEDNOTLIVÉ BYTY V JEDNOTLIVÝCH BYTOVÝCH
DOMOCH

Výška nájomného sa určí ako násobok celkovej podlahovej plochy bytu a výšky nájomného za m² podlahovej plochy bytu.

Pora dové číslo	Označenie bytového domu	Súpisné číslo BJ	Postavená na parc. č.“C“KN	umiestneni e	Výška nájomného za 1m ² /mesiac v €	Výška nájomného za 1m ² /rok v €
1.	9BJ	186	89/6		3,14	37,68
2.	9BJ	187	89/7		3,14	37,68
3.	9BJ	188	89/4		3,14	37,68
4.	9BJ	189	89/5		3,14	37,68
5.	8BJ	192	89/23		3,00	36,00
6.	8BJ	196	89/18		3,00	36,00
7.	10BJ	185	91/5 a 91/8		3,24	38,88
8.	4BJ	183	91/6		2,25	27,00
9.	4BJ	184	91/7		2,28	27,36
10.	4BJ	598	1114/5		2,18	26,16
11.	28BJ	618	1120/9 a 1114/2	prízemie	1,99	23,88
				podkrovie	2,07	24,84
12.	12BJ	589	1120/19		2,00	24,00
13.	12BJ	599	1120/18		2,32	27,84
14.	4BJ	114	1155/2		0,70	8,40
15.	4BJ	115	1155/3		0,70	8,40
16.	4BJ	116	1155/4		0,70	8,40
17.	4BJ	97	1155/8		1,03	12,36
18.	4BJ	98	1155/9		1,03	12,36
19.	4BJ	99	3841/21 a 3841/20		2,79	33,48
20.	8BJ	87	1155/26		1,45	17,40