



OBEC RADOŠOVCE

N Á V R H

Obec Radošovce v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti podľa ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“) a zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva toto

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

OBCE RADOŠOVCE č. 4/2025

o nájme bytov v obci Radošovce

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky evidencie žiadostí o pridelenie bytu, podmienky pridelenia a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Radošovce obstaraných z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) a vlastných zdrojov obce.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Radošovce, budú sa využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti vydaného kolaudačného rozhodnutia.
3. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytu do nájmu, rozhoduje o pridelení bytu a uzatvára nájomné zmluvy za podmienok uvedených v tomto VZN a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
4. Obec Radošovce zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka.
5. Úprava finančnej zábezpeky je v súlade so zákonom č.443/2010 Z. z.

6. Prenájom bytov v zmysle zákona č. 138/1991 o majetku obcí v platnom znení sa posudzuje podľa tohto VZN ako prípad hodný osobitného zreteľa, pričom nájomná zmluva bude uzatvorená po odsúhlasení starostkou obce na základe návrhu Obecného zastupiteľstva Obce Radošovce.

Článok II.

Podmienky poskytovania nájomných bytov

1. Pre pridelenie obecného bytu obec Radošovce určuje nasledovné podmienky:

- a) žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu alebo bytu,
- b) mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (§3 zák č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov) neprevyšuje trojnásobok životného minima a súčasne je vyšší ako životné minimum vypočítané pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel celkového príjmu za posudzované obdobie a počtu kalendárnych mesiacov tohto obdobia,
- c) žiadateľ preukáže schopnosť platiť stanovené nájomné,
- d) žiadateľ má trvalý pobyt v obci Radošovce,
- e) nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú, a to najviac na tri roky, s výnimkou ak nájomcom bude občan so zdravotným postihnutím, u ktorého dohodnutá doba nájmu môže byť 10 rokov, pričom nájomná zmluva môže byť uzatvorená opakovane,
- f) v prípade písomného oznámenia o pridelení obecného bytu je žiadateľ povinný uhradiť do 30 dní od tohto oznámenia, najneskôr však v deň uzavretia nájomnej zmluvy, finančnú zábezpeku vo výške šesťnásobku platby mesačného nájomného a úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu, ktorá po skončení nájomnej zmluvy bude použitá na úhradu nedoplatkom a nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu,
- g) prenajímateľ je povinný v nájomnej zmluve zabezpečiť súhlas nájomcu so zverejnením osobných údajov týkajúcich sa plnenia podmienok nájomnej zmluvy,
- h) prenajímateľ odovzdá protokolárne byt nájomcovi ku dňu vzniku nájmu, najskôr však po predložení notárskej zápisnice, ktorá je exekučným titulom pri vymáhaní práv prenajímateľa z titulu nájomnej zmluvy,
- i) náklady na zhotovenie notárskej zápisnice znáša nájomca.

2. Plnenie uvedených podmienok sa posudzuje vo vzájomnej súvislosti, a to pri podaní žiadosti a pred opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy s nájomcom.

Článok III.

Podávanie, evidencia a posudzovanie žiadostí o nájomné byty

1. Žiadosť o poskytnutie nájomného bytu podáva žiadateľ na Obecný úrad Radošovce. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť datovaná, odôvodnená a vlastnoručne podpísaná. Žiadateľ vrátane spoločne posudzovaných osôb môže podať výlučne jednu žiadosť na jeden byt.

2. Obec Radošovce vedie evidenciu zoznamu žiadostí o pridelenie bytu, podľa podacieho čísla a dátumu zaevidovania žiadosti o nájom bytu v podateľni obecného úradu.

3. Každý žiadateľ je povinný uviesť v žiadosti o poskytnutie nájomného bytu nasledovné údaje, doklady a potvrdenia:

- meno a priezvisko žiadateľa,
- dátum a miesto narodenia,
- trvalé bydlisko,
- rodinný stav - počet členov a údaje o žijúcich členoch v spoločnej domácnosti, z toho deti,
- popis súčasnej bytovej situácie,
- doklady preukazujúce schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu, t. z. potvrdenie od zamestnávateľa o výške priemerného čistého mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok a to od všetkých spoločne posudzovaných zarábajúcich osôb uvedených v žiadosti, daňové priznanie, potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní dávok za predchádzajúci kalendárny rok /dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku, potvrdenie o príjmoch zo Sociálnej poisťovne, za predchádzajúci kalendárny rok/ ak je poberateľ žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa,
- údaj o uhradení všetkých záväzkov, resp. nedoplatkov po lehote splatnosti voči obci (žiadateľ skutočnosť potvrdzuje v súhrnnom čestnom vyhlásení, obec si údaj overí vo svojej evidencii uvedenie nepravdivej informácie je dôvodom na vyradenie z evidencie žiadateľov)
- kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa do 3 rokov potvrdenie všeobecného lekára, dokladujúce zdravotné postihnutie,
- odporúčanie zamestnávateľa na nájom bytu, ak je žiadateľ osobou zabezpečujúcou zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru a ochranu pre obyvateľov obce alebo zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby obce,
- čestné prehlásenie o pravdivosti údajov
- čestné vyhlásenie, že žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti (bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, či pozemku)
- čestné vyhlásenie o nepoberaní iného príjmu za každého zarábajúceho člena v domácnosti
- nájomca preberá byt na základe preberacieho protokolu a naopak odovzdáva byt po skončení nájmu odovzdávajúcim protokolom
- čestné vyhlásenie o tom, že si je žiadateľ vedomý, že nemôže prenechať byt do nájmu tretím osobám
- súčasťou žiadosti je aj súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.

4. Obec Radošovce po preverení skutočností uvedených v žiadosti informuje žiadateľa do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti s požadovanými prílohami o zaradení, resp. nezaradení do evidencie žiadateľov. V prípade, že žiadosť nie je úplná, vyzve v tejto lehote žiadateľa o jej doplnenie. Žiadateľ, ktorý nepreukázal splnenie všetkých podmienok a neurobí tak ani v lehote do 30 dní od prevzatia písomnej výzvy Obcou Radošovce, nebude zaradený do evidencie žiadateľov.

5. Žiadateľ o pridelenie bytu je povinný nahlásiť Obci Radošovce každú zmenu údajov uvedených v žiadosti a v dokladoch pripojených ku žiadosti bezodkladne, najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

6. Nesplnenie si niektorej z povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie žiadateľov o nájomný byt.

7. Žiadosť o nájomný byt sa eviduje po dobu dvoch rokov od jej prvého doručenia.

Článok IV.

Vyčlenenie nájomného bytu pre osobitné potreby obce

1. Obec je oprávnená vyčleniť z celkového počtu nájomných bytov 20% nájomných bytov, najmenej však jeden byt, pre potreby obce t.j. pre fyzické osoby, ktoré nespĺňajú podmienky stanovené týmto VZN a to, ak takéto osoby zabezpečujú pre obec kultúrne, spoločenské, zdravotnícke, ekonomické potreby, sociálnu a zdravotnú starostlivosť, ochranu obyvateľov alebo zabezpečuje výkon samosprávnych funkcií obce. V prípade, že o byt, ktorý je určený pre potreby obce bude viac záujemcov, rozhodne obecné zastupiteľstvo na základe dátumu podania žiadosti.

2. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienky stanovené v odseku 1, § 5, môže obec prideliť takýto byt aj inej fyzickej osobe, ktorá však musí spĺňať podmienky uvedené v §2,odsek 4, písm. f), g).

Článok V.

Zmluva o nájme bytu

1. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- začiatok nájmu
- dobu nájmu
- výšku mesačného nájomného
- podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
- výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu
- opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
- podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
- skončenie nájmu
- spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky
- zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
- predbežnú finančnú kontrolu, ktorú vykonáva prenajímateľ pri nájomných zmluvách

2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 1 rok. Ak si nájomca riadne plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a služieb spojených s užívaním bytu a spĺňa aj naďalej podmienky v zmysle tohto VZN môže byť s nájomcom opakovane uzatvorená nová nájomná zmluva.

3. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia je nájomca oprávnený urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom správcu.
4. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť vždy mesiac dopredu a to k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, na bankový účet správcu bytového domu Obec Radošovce, prípadne v hotovosti do pokladne správcu bytového domu.
5. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu v spoločných priestoroch je nájomca povinný zaplatiť podľa splatnosti uvedenej na vystavenej faktúre na bankový účet správcu bytového domu Obec Radošovce.
6. Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 3 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu.
7. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v príslušných právnych predpisoch.
8. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu spĺňa požiadavky maximálneho príjmu špecifikované v § 22 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z. z. v platnom znení a súčasne je fyzickou osobou, ktorá nemá nižší príjem ako vo výške 1,5 násobku životného minima.
9. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve pričom záujem na uzatvorení zmluvy prejaví nájomca podaním žiadosti minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzatvorení zmluvy o nájme nájomného bytu sa nevyžaduje uznesenie obecného zastupiteľstva.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
11. Prenajímateľ má právo za účasti nájomcu na kontrolu prenajatého majetku a spolu so zamestnancami príslušných orgánov a kontrolných orgánov vykonať kontrolu technického stavu nájomného bytu.
12. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody t. z. nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
13. Uskutočnenie výmeny bytov bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka bude kvalifikované ako priestupok podľa zákona o priestupkoch (§ 26) zákona č. 372/1990 Z. z. o priestupkoch. Takáto výmena sa považuje za absolútne neplatnú a je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

Článok VI.

Finančná zábezpeka za užívanie nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve

Obce Radošovce obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania

I. Zásady tvorby finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov

1. Finančná zábezpeka je tvorená z vkladov nájomcov.
2. Nájomca nájomného bytu, ktorý bol obstaraný s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania pri podpise nájomnej zmluvy, najneskôr do dňa odovzdania bytu uhradí na účet Obce Radošovce finančnú zábezpeku maximálne vo výške šesťmesačného nájomného.
3. Výška mesačného nájmu sa určí podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov v znení a Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 01.12.2011 a vyhlášky MD SR č. 281/2024 zo dňa 21.10.2024.
4. Výšku nájomného za m² podlahovej plochy bytu a výšku finančnej zábezpeky za m² podlahovej plochy bytu pre jednotlivé bytové domy stanoví Obecné zastupiteľstvo v Radošovciach uznesením.
5. Maximálna cena ročného nájmu bytov sa podľa uvedeného Opatrenia MF určuje vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.
6. Finančné prostriedky v rámci Finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov Radošovciach vedie podľa platných právnych predpisov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke na všetky nájomné byty spoločne v analytickom členení podľa bytových domov.

II. Zásady čerpania finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov

1. Finančná zábezpeka sa použije na:
 - Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu.
 - Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu, prípadne opravy bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
2. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Článok VII.

Zánik nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebol schválený opakovaný nájom.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom nájomného bytu a nájomcom.

3. Písomnou výpoveďou nájomcu (z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu), pričom sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená prenajímateľovi.

4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa z rozhodnutia starostu, ktorý nájom nájomných bytov môže vypovedať ak:

- nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, pričom o takomto porušení musia existovať najmenej 3 záznamy PZ alebo Komisie pre ochranu verejného poriadku, potvrdzujúce udaný stav,
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- nájomca vykonal v byte akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu ,
- nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný (byt určený pre potreby obce) z dôvodu zabezpečovania potrieb obce,

5. Smrťou nájomcu, pričom obecné zastupiteľstvo prednostne prerokuje ďalší nájomný vzťah druhu, družky, manžela, manželky, prípadne ďalších osôb v blízkom príbuzenskom vzťahu, ak neboli účastníkom nájomnej zmluvy, avšak byt spolu so zmluvnou osobou dlhodobo užívali. Takáto osoba má prednostné právo na uzatvorenie zmluvy mimo poradovníka.

6. Písomnou výpoveďou, ak

- je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- nespĺňa podmienky podľa tohto VZN, (pri podaní žiadosti uviedol nepravdivé údaje alebo zatajil skutočnosti ovplyvňujúce pridelenie nájomného)
- prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu / výpožičky
- ubytuje v byte osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve,
- neoznámí zmeny uvedené v žiadosti o prenájom bytu do 90 kalendárnych dní od vzniku zmeny.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Prijatím tohto VZN sa ruší **VZN č.1/2018 o Zásadách pridelovania nájomných bytov v obci Radošovce.**

2. Na prijatí tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce Radošovce sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Radošovciach dňa 19.06.2025.
3. Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Radošovce č. 4/2025 nadobúda účinnosť dňom 19.6.2025
4. Návrh VZN – zverejnený na úradnej tabuli a na webovej stránke obce Radošovce dňa ..2025 po dobu 15 kalendárnych.

Mgr. Iveta Matúšová

Starostka obce

Príloha č. 1 VZN Obce Radošovce č. 1/2018, ktorým sa stanovujú zásady prideľovania nájomných bytov v obci Radošovce

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu v obci Radošovce

Údaje o žiadateľovi :

Meno, priezvisko, titul :

Dátum narodenia : Rodné číslo :

Rodinný stav : Telefónne číslo :

Trvalý pobyt :

Údaje o manželovi / manželke (partnerovi žiadateľa) :

Meno, priezvisko, titul :

Dátum narodenia : Rodné číslo :

Rodinný stav : Telefónne číslo :

Trvalý pobyt :

Údaje o ďalších osobách:

Meno a priezvisko – vzťah k žiadateľovi

Dátum narodenia

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Žiadateľ žiada o nájomný byt*:	- 1-izbový	v dome súp. č.*:
	- 2-izbový	288 /námestie/
	- 3-izbový	144 /objekt ZS/

Majetkové pomery žiadateľa*:

Čestne vyhlasujem, že:

Vlastným byt – v osobnom vlastníctve	áno - nie
Vlastným byt – v spoluvlastníctve	áno - nie
Vlastným rodinný dom – v osobnom vlastníctve	áno - nie
Vlastným rodinný dom – v spoluvlastníctve	áno - nie
Som vlastníkom/spoluvlastníkom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie	áno - nie
Som dlžníkom na daniach, poplatkoch Obce Radošovce	áno – nie

* hodiace sa zakrúžkovať

Dôvody, pre ktoré žiadam o nájomný byt:

.....

.....

.....

.....

Vyhlasujem, že všetky údaje uvedené v žiadosti sú pravdivé a úplné a som si vedomý/á právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov. Zároveň súhlasím so spracovaním mojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v informačnom systéme Obce Radošovce.

UPOZORNENIE:

Súčasťou žiadosti o nájomný byt je potvrdenie čistého príjmu za uplynulý rok.

Uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

V Radošovciach dňa

Podpis žiadateľa