

VZN schválené dňa : 26.3.2024  
Schválené VZN vyvesené na úradnej tabuli dňa : 27.3.2024

## **OBEC OPOJ**

Obecné zastupiteľstvo obce Opoj na základe originálneho výkonu samosprávy podľa § 6 ods. 1 v spojení s § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“).



**VZN č. 1/2024**  
**o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE OPOJ

## č. 1/2024

### **o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

#### **Článok 1**

##### **Úvodné ustanovenia**

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájom, postavených s podporou štátu, resp. z verejných prostriedkov (ďalej len nájomné byty) – príspevkami Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky a úvermi Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB).
2. Na pridelenie bytu nie je právny nárok a o pridelení bytu rozhoduje obec, vždy v súlade so zákonom a VZN a len na základe doručenej žiadosti žiadateľa (t.j. nie ex offo).
3. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Opoj s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN a zákon.
4. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia bytového domu, v ktorom sa pridelované byty nachádzajú. Nájomné byty nemôžu byť žiadateľom prenechané do podnájmu tretím osobám.
5. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon o sociálnom bývaní) obec zriadila záložné právo k bytovému domu, v ktorom sa pridelované byty nachádzajú v prospech Ministerstva dopravy a výstavby SR a ŠFRB.
6. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec Opoj dodrží podmienky ustanovené zákonom o sociálnom bývaní a osobitnými právnymi predpismi.

#### **Článok 2**

##### **Žiadateľ o byt**

1. Žiadateľom o pridelenie bytu, uvedenom v čl. 1 tohto VZN môže byť každý, kto je občanom Slovenskej republiky a spĺňa nasledovné podmienky:
  - a) podal si písomnú žiadosť o pridelenie bytu
  - b) v čase podania žiadosti dovŕšil vek najmenej 18 rokov
  - c) ku dňu podania žiadosti má trvalý pobyt na území obce Opoj
  - d) v čase podania žiadosti a počas celej doby nájmu bytu, rovnako pri uzavretí novej nájomnej zmluvy nie je vlastníkom (či už výlučným alebo podielovým, resp. bezpodielovým) bytu, alebo rodinného domu

- e) v čase podania žiadosti preukáže pravidelný mesačný príjem, ktorým je schopný platiť nájomné a odplatu za služby spojené s užívaním nájomného bytu, čím sa rozumie stav, keď minimálny mesačný príjem žiadateľa spolu s príjmom ostatných osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti je rovný alebo vyšší ako životné minimum zistené podľa zákona č. 601/2003 Z.z.i životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v.z.n.p.
  - f) v čase podania žiadosti má splnené všetky záväzky voči obci Opoj.
2. Každý žiadateľ vyplní žiadosť o pridelenie nájomného bytu ( vid' formulárový vzor podľa prílohy č. 1 VZN) ktorá obsahuje:
- a) meno a priezvisko (aj rodné priezvisko)
  - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
  - c) čestné vyhlásenie, že nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domu
  - d) kontaktnú adresu žiadateľa
  - e) vyhlásenie žiadateľa, že sa pred podaním žiadosti oboznámil s VZN a je si vedomý práv a povinností z neho vyplývajúcich a súhlasí s nimi.
3. Prílohou žiadosti je potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške príjmu žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodkovej dávky potvrdením zo Sociálnej poisťovne alebo iného subjektu (najmä v prípade dôchodkov vyplácaných zo zahraničia), v prípade podnikateľa – fyzickej osoby daňovým priznaním za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade spoločnej žiadosti sa potvrdenie podľa tohto bodu tohto článku VZN vzťahuje na každého žiadateľa.
4. V prípade, ak žiadosť žiadateľa vrátane príloh neobsahuje údaje uvedené v ods. 2 a 3 tohto článku VZN, poverený pracovník obce vyzve žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v lehote 5 dní od doručenia výzvy.
5. Ak žiadateľ napriek výzve v lehote určenej v bode 4 tohto článku požadované údaje nedoplní, jeho žiadosť o pridelenie nájomného bytu sa zamietne (resp. sa na ňu nebude prihliadať).
6. Žiadatelia o nájomný byt sú evidovaní v zozname podľa dátumu prijatia žiadosti na Obecnom úrade Obce Opoj v súlade s registratúrnym denníkom.
7. Žiadosť o nájomný byt bude obec Opoj evidovať po dobu 2 rokov od jej prijatia. Žiadateľ je povinný v lehote minimálne tri mesiace pred uplynutím tejto doby žiadosť aktualizovať, v opačnom prípade bude žiadosť vyradená zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. V prípade zmeny kontaktných údajov je žiadateľ povinný tieto zmeny oznámiť Obci Opoj do 5 dní, odkedy zmena nastala.

### Článok 3

## Posudzovanie žiadostí

1. Obecné zastupiteľstvo na základe preskúmania úplnosti a pravdivosti údajov a príloh pripojených k žiadosti o pridelenie nájomného bytu zostaví po uzávierke termínu predkladania žiadostí (zverejnený na webovom sídle obce Opoj) zoznam žiadateľov s odporúčaním na vyhovie alebo nevyhovenie žiadosti, pričom v tomto prípade musí byť negatívne stanovisko odôvodnené konkrétne zistenými skutočnosťami vylučujúcimi, aby bolo žiadosti žiadateľa vyhovené.
2. Pri posudzovaní použije Komisia nasledujúce kritériá, pričom žiadateľ musí byť:
  - 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:
    - b.a) osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
    - b.b) ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    - b.c) aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce Opoj (týmto žiadateľom sa prenajíma max % z nájomných bytov dostupných na pridelenie)
  - f) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je vo výške štvornásobku životného minima
  - g) osoba uvedená v § 22 ods. 3 písm. d) zákona o sociálnom bývaní
  - h) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zák. č. 403/1990 Zb.)
  - i) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Za takúto osobu sa považuje najmä osoba, ktorá má neúplnú rodinu s jedným resp. viacerými maloletými deťmi resp. osoba, ktorá nie je v hmotnej núdzi zo subjektívnych dôvodov. O existencii dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhodne obecné zastupiteľstvo Obce Opoj ad hoc na základe konkrétnych životných situácií, ktoré musia byť určito špecifikované v žiadosti žiadateľa. Takýmto osobám môže obec Opoj prenajať najviac 20% z počtu podporených nájomných bytov v jej vlastníctve.

## Článok 4

### Zásady správy nájomných bytov a uzatvárania nájomnej zmluvy

1. Na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva, ktorým bolo žiadosti žiadateľa o pridelenie nájomného bytu vyhovené, uzatvorí obec Opoj so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Ak žiadateľ z dôvodov na jeho strane odmietne uzavrieť nájomnú zmluvu o užívaní prideleného nájomného bytu, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený z poradovníka. Ak žiadateľ z dôvodov na jeho strane odmietne uzavrieť nájomnú zmluvu o užívaní prideleného nájomného bytu, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený z poradovníka. Ak žiadateľ vo svojej žiadosti uviedol nepravdivé informácie alebo predloží sfaľšované doklady, je vylúčený z procesu

vyhodnocovania žiadostí a nemôže mu byť pridelený. Žiadateľ, ktorý sa bez

ospravedlnenia nedostaví na podpis nájomnej zmluvy v termíne určenom obcou Opoj sa považuje za uspokojeného a nárok na pridelenie bytu zaniká.

3. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom o sociálnom bývaní sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - a) začiatok nájmu
  - b) dobu nájmu
  - c) výšku mesačného nájomného
  - j) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom a spôsob jej výpočtu
  - k) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
  - l) podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
  - m) podmienky na skončenie nájmu bytu
  - n) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke, pričom táto nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu a výšku zábezpeky a lehotu na jej zloženie určuje obec Opoj,
  - o) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
  - p) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú najviac na tri roky, okrem prípadov podľa § 12 ods. 2 písm. a) a b) zákona o sociálnom bývaní, kedy doba nájmu môže byť najviac 10 rokov.
6. V nájomnej zmluve sa upraví právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu vždy najviac na dobu troch rokov, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti uzavretia novej nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
7. Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je stanovená zákonom o sociálnom bývaní vo výške najviac šesťnásobku mesačného nájomného a fondu opráv bez odplaty za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku je nájomca povinný zložiť najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy a táto skutočnosť je odkladacou podmienkou pre uzatvorenie nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť nájomcovi.
8. Zábezpeka bude použitá:
  - a) na úhradu nákladov spojených s poškodením bytu nájomcom alebo osobami, ktorým umožnil užívanie bytu,
  - b) na úhradu nákladov spojených s prípadným vyst'ahovaním nájomcu (alebo jeho vecí) a dlžnej odplaty za užívanie bytu bez právneho dôvodu v prípade

vyst'ahovania,

- c) na úhradu zmluvných pokút či zákonných alebo zmluvných sankcií, na ktoré vznikol Obci Opoj nárok.

Zostatok nepoužitej zábezpeky bude vrátený nájomcovi do 60 dní po uplynutí doby nájmu.

9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
10. V nájomných bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
11. Nájomca takéhoto nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
12. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi (pri zachovaní čl. 7 ods. 8 VZN) v stave primeranom užívania, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody, v prípade ak nepožiadá o ďalšie uzavretie nájomnej zmluvy.
13. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy mesiac vopred a to do 20. dňa bežného mesiaca. Nájomné sa uhrádza bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet obce ..... IBAN:....., variabilný symbol ....., alebo poštovou poukážkou.
14. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť pre nútený výkon (exekúciu) ako podklad rozhodnutia.
15. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia zmluvy z nájomného bytu neodst'ahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.

## **Článok 5**

### **Priebeh nájmu v nájomných bytoch**

1. Prenajímateľ nájomného bytu obstaraného podľa zákona o sociálnom bývaní 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, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa zákona.
2. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu prenajímateľa.
3. V prípade úmrtia nájomcu, v súvislosti s ďalším užívaním bytu nie je možné aplikovať ustanovenia § 706 a nasl. Občianskeho zákonníka.

4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobné škody.

## **Článok 6**

### **Zánik nájmu nájomného bytu**

Nájom bytu dohodnutý nájomnou zmluvou zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, zmluva zanikne dňom uvedeným v písomnej dohode.
3. Písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom výpovedná lehota sú tri mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi výpoveď doručená (doručenie cestou uplatnenie fikcie doručenia zostáva zachované).
4. Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca:
  - a) porušuje podmienky tohto VZN
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace
  - c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výzve hrubo poškodzuje nájomný byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
  - d) využíva nájomný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome
  - e) bez súhlasu prenajímateľa nájomného bytu ubytuje v nájomnom byte iné osoby, ako tie ktoré sú uvedené na evidenčnom liste, ktorý je súčasťou nájomnej zmluvy
  - f) porušuje domový poriadok.
  - g) uviedol prenajímateľa do omylu v otázke splnenia podmienok pre pridelenie bytu stanovených vo VZN.
  - h) neužíva byt bez vážnych dôvodov
5. Nájom v nájomnom byte zaniká smrťou nájomníka. Obecné zastupiteľstvo Obce Opoj uznesením môže uzavrieť nájomný vzťah a uprednostniť žiadosť spolubývajúceho zomrelého nájomcu uvedeného v evidenčnom liste nájomnej zmluvy.

## **Článok 7**

### **Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Návrh VZN č. 1/2024 obce Opoj o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bol zverejnený na úradnej tabuli a na webovom sídle obce Opoj v lehote uvedenej v ustanovení § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
2. Návrh VZN č. 1/2024 obce Opoj bol zverejnený na pripomienkovanie občanom dňa 11.03.2024 na úradnej tabuli a na webovom sídle obce.
3. Toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli a na webovom sídle obce Opoj po jeho schválení Obecným zastupiteľstvom obce Opoj.
4. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 1/2012, ktoré bolo schválené dňa 19.06.2012, uznesením č. 15/2012.
5. Na tomto VZN obce Opoj sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo obce Opoj dňa 26.03.2024, uznesením číslo č. 21/2024.
6. Toto VZN bolo vyhlásené vyvesením dňa 27.03.2024 na úradnej tabuli obce Opoj a na webovom sídle obce Opoj.
7. Za účelom vylúčenia možného porušenia zákona platí, že v prípade terajšieho alebo budúceho nesúladu medzi VZN a ustanoveniami zákona o sociálnom bývaní alebo zákona č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v.z.n.p. majú aplikačnú a realizačnú prednosť ustanovenia citovaných právnych predpisov, ktoré sa vzťahujú aj na otázky alebo vzťahy neupravené VZN.
8. Vzhľadom na novelizáciu zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v.z.n.p. s účinnosťou od 01.04.2024, kde podľa novelizovaného § 6 ods. 1 písm. b) predmetného predpisu sa povinnosť správy bytového domu nevzťahuje na domy, v ktorých sú všetky byty a všetky nebytového priestory vo vlastníctve toho istého vlastníka, obec Opoj týmto potvrdzuje, že úkony správy bytového domu ..... bude vykonávať svojpomocne (a teda ak sa vo VZN alebo nájomnej zmluve použije termín správca bytového domu, myslí sa tým obec) / že úkony správy bytového domu.....bude z dôvodu účelnosti a účinnosti vykonávať dodávateľským spôsobom prostredníctvom doterajšieho správcu predmetného bytového domu, nakoľko zmluva o výkone správy BD bola uzatvorená na dobu neurčitú.

Kludia Teovanović, v.r.  
starostka obce Opoj



**Bytové podmienky, v akých v súčasnosti bývate:**

.....  
.....  
.....

**Osoby, ktoré budú žiť v nájomnom byte:**

.....  
.....  
.....

Do nájomného bytu sa nasťahuje celkom ..... osôb

Telefonický kontakt .....

Osoba ŤZP ..... áno - nie

Žiadateľ je poberateľom dávok a príspevkov v hmotnej núdzi ..... áno - nie

Vyhlasujem, že všetky údaje uvedené v žiadosti sú pravdivé a som si vedomý/á/ právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov. Vyplnením osobných údajov na tejto žiadosti udeľujem ako dotknutá osoba súhlas so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle ustanovení § 14 ods. 1 zákona č. 18/2018 Z.z.. Bol/a/ som poučený/á/, že v zmysle ustanovení § 14 ods. 3 zákona č. 18/2018 Z.z. môžem ako dotknutá osoba kedykoľvek odvolať svoj súhlas na spracovanie osobných údajov, ktoré sa ma týkajú. Ďalej som bol/a/ informovaný/á/, že odvolanie súhlasu nemá vplyv na zákonnosť spracovania osobných údajov založeného na súhlase pred jeho odvolaním, to je pred poskytnutím súhlasu a tiež, že ako dotknutá osoba, môžem súhlas odvolať rovnakým spôsobom ako ho udelil/a/.

V ....., dňa .....

.....  
vlastnoručný podpis žiadateľa

.....  
vlastnoručný podpis manžela/ky/ žiadateľa