

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE  
OBCE SMIŽANY  
č. 6/2015  
upravujúce nájom nájomných bytov**

Obecné zastupiteľstvo v Smižanoch na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie upravujúce nájom, nájomných bytov:

**Článok 1  
Úvodné ustanovenia**

1. Toto VZN (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu – príspevkami Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, úvermi štátneho fondu rozvoja bývania SR alebo z prostriedkov Štrukturálnych fondov Európskej únie vo vlastníctve obce Smižany
2. Toto VZN ďalej upravuje:
  - a) podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
  - b) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
  - c) spôsob pridelovania nájomných bytov.

**Článok 2  
Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu**

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> pre byt nižšieho štandardu.
2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je
  - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
  - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
    1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
  - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
  - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa

---

<sup>1</sup> § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

osobitného predpisu<sup>2</sup>.

4. Oprávnená osoba podľa odseku 3 musí ďalej spĺňať tieto podmienky:
  - a) v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu musí žiadateľ alebo aspoň jeden z manželov mať pravidelný mesačný príjem z pracovného pomeru, z podnikania, vo forme starobného alebo výsluhového dôchodku alebo vykonávať menšie obecné služby a byť poberateľom aktivačného príspevku
  - b) mať trvalý pobyt v obci aspoň 2 roky
  - c) v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu musí mať žiadateľ a jeho rodina vysporiadané všetky záväzky voči obci Smižany, tzn. uhradené poplatky za odvoz komunálneho odpadu a daň z nehnuteľností za všetkých členov rodiny (otec, mama, súrodenci) a všetky adresy, na ktorých počas doterajšieho života mal evidovaný trvalý pobyt resp. za všetky nehnuteľnosti, ktoré vlastní.
5. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu.<sup>3</sup> Mesačný príjem 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.
5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podaná musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive – musí mať písomnú formu, predkladá sa na predpísanom tlačive, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná v podateľni Obecného úradu Smižany na zaevidovanie.
8. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:
  - a) popis súčasnej bytovej situácie,
  - b) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
  - c) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
  - d) čestné vyhlásenie, že súhlasí, resp. nesúhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme
  - e) čestné vyhlásenie o tom, že nie je nájomcom, mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu.
9. Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá :
  - a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu.
  - b) bola v predchádzajúcom období neplatičom bytu vo vlastníctve obec Smižany a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu nebol do dňa podania

---

<sup>2</sup> Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

<sup>3</sup> Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradený;
- c) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči obci Smižany.
10. Obec Smižany skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
11. Žiadateľ o nájomný byt je povinný :
- a) nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala;
- b) každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za prechádzajúci kalendárny rok .
12. Nesplnenie si týchto povinností resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

### **Článok 3**

#### **Spôsob pridelenia nájomných bytov**

1. pridelenie nájomných bytov rozhoduje
  - a) obecné zastupiteľstvo uznesením
  - b) verejným losovaním
2. Verejné losovanie sa uskutočňuje spravidla pri prvom pridelení nájomných bytov.
3. Verejné losovanie sa uskutočňuje nasledovne :
  - a) každá žiadosť bude prerokovaná v komisii a ak spĺňa podmienky podľa tohto VZN bude zaradená do zoznamu žiadateľov o nájomný byt
  - b) žiadatelia zo zoznamu si vyžrebujú poradové číslo, ktoré určí poradie losujúcich
  - c) do losovacej nádoby sa vhodia lístky s nápisom „BYT č. (číslo bytu podľa projektovej dokumentácie)“ a lístky s nápisom „NÁHRADNÍK č. (poradové číslo náhradníka)“
  - d) žiadatelia, v poradí, aké si vyžrebovali, si vylosujú z losovacej nádoby lístok
  - e) „BYT“ znamená pridelenie bytu, „NÁHRADNÍK“ znamená pridelenie bytu v prípade, ak sa byt následne uvoľní
  - f) po losovaní obec Smižany zverejní zoznam žiadateľov, ktorým bude pridelený byt a zoznam náhradníkov v poradí, aké si vylosovali, na úradnej tabuli a na internetovej stránke [www.smizany.sk](http://www.smizany.sk)
4. Spôsob pridelenia nájomných bytov (verejné losovanie/uznesením Obecného zastupiteľstva) bude zverejnený na úradnej tabuli obce Smižany a na internetovej stránke ([www.smizany.sk](http://www.smizany.sk)) najmenej jeden mesiac pred plánovaným odovzdaním bytov ich užívateľom.
5. Starosta obce Smižany na základe uznesenia mestského zastupiteľstva alebo výsledkov verejného losovania uzatvorí nájomnú zmluvu.
6. Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzavretie nájomnej zmluvy nedôjde k jej uzavretiu z dôvodov na strane žiadateľa, žiadateľ stráca na predmetný byt nárok. Starosta obce môže na základe žiadosti žiadateľa túto lehotu primerane predĺžiť.

7. Fyzickým osobám uvedených v článku II. ods. 3 písm. b) bod. 3 tohto VZN môže byť prenajatých maximálne 10 % z celkového počtu pridelených nájomných bytov. Ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenájme najviac jeden nájomný byt.

#### **Článok 4** **Nájomná zmluva**

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov,
  - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenájima nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom;<sup>4</sup> pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
  - b) ak nájomcom je osoba podľa článku II ods. 3 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenájima 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 tomto VZN. Nájomca nájomného bytu je povinný dva mesiace pred ukončením nájomného vzťahu požiadať obec Smižany o predĺženie nájomnej zmluvy. Spolu so žiadosťou doručí aj doklady o tom, že spĺňa podmienky podľa tohto VZN.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj:
  - a) s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2. ods. 3 písm. a) tohto VZN a príjem sa posudzuje k 31. 12 predchádzajúceho roku,
  - b) s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2. ods. 3 písm. b) tohto VZN, a príjem posudzuje sa k 31. 12 predchádzajúceho roku,
  - c) s inou fyzickou osobou, ak nie je možné zmluvu uzavrieť s nájomcom, ani s osobami podľa článku 4 bod 4 písm. a), b) tohto VZN a v evidencii žiadateľov nie je evidovaná žiadna žiadosť oprávnenej osoby, ktorá spĺňa podmienky na pridelenie bytu podľa tohto VZN.
5. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude prerokovaná v komisii a žiadosti,

---

<sup>4</sup> § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN budú odporúčané starostovi obce na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

6. Po akceptácii návrhu komisie starosta obce uzavrie so žiadateľom dodatok k nájomnej zmluve na dobu určitú v zmysle čl. IV ods. 2.
7. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom<sup>5</sup> uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím, 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 článku II ods. 3 tohto VZN najviac na jeden rok
8. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku II ods. 3 tohto VZN, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
9. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku 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 prenajímateľ povinný už zloženie 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.
10. Finančná zábezpeka podľa odseku 9 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.
11. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
12. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

## **Článok 5** **Záverečné ustanovenia**

1. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 72/2008, ktorým sa stanovujú zásady prenajímania obecných bytov v obci Smižany.
2. Všeobecné záväzné nariadenie upravujúce nájom nájomných bytov, bolo schválené dňa 23.04.2015 uznesením Obecného zastupiteľstvom v Smižanoch č. 58/5/2015 a nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce t. j 08.05.2015

Ing. Michal Kotrady  
starosta obce

Návrh VZN bol na úradnej tabuli vyvesený: 08.04.2015  
Zvesené dňa: 23.04.2015  
Schválené VZN bolo na úradnej tabuli vyvesené: 24.04.2015  
Zvesené dňa: 08.05.2015

---

<sup>5</sup> § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov



V zmysle § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov dáva žiadateľ o byt svojím podpisom písomný súhlas obci Smižany na spracovanie osobných údajov uvedených v žiadosti o pridelenie bytu na účely vyhodnotenia žiadosti.

Podpis žiadateľa:

V Smižanoch dňa: