**O b e c  M i c h a l  n a O s t r o v e**

**930 35 Michal na Ostrove č. 132,**

**IČO: 00305600**

**Všeobecne záväzné nariadenie**

**Obce Michal na Ostrove č. 2/2025**

**o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve obce Michal na Ostrove**

Obecné zastupiteľstvo v Michal na Ostrove podľa § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákon č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní s použitím Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce Michal na Ostrove č.2/2025 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve obce Michal na Ostrove.

§ 1

**Základné ustanovenia**

1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "VZN") sa vzťahuje na byty, ktoré sú vo vlastníctve obce Michal na Ostrove (ďalej len "obec") na byty v nájomných bytových domoch ("ďalej len "NB"), postavené z prostriedkov štátneho rozpočtu SR.

2) Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Michal na Ostrove s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Michal na Ostrove nemôže takto získané byty previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

3) Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prenajímania nájomných bytov a úprava niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov.

4) Prenajímateľom a správcom nájomných bytov je obec Michal na Ostrove.

O pridelení nájomného bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo. Nájomnú zmluvu následne za obec Michal na Ostrove ako prenajímateľa uzatvára starosta obce.

§ 2

**Postup podávania žiadostí o byt a ich evidencia**

1) Občan obce za účelom riešenia svojej bytovej situácie má možnosť písomnou formou požiadať obec prostredníctvom Obecného úradu v Michal na Ostrove (ďalej len "OcÚ") o nájom bytu, výmenu bytu.

2) Žiadosť o nájom bytu obsahuje:

a) meno, priezvisko, rodné priezvisko, rodinný stav, dátum narodenia žiadateľa, miesto trvalého pobytu,

b) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,

c) súčasné podmienky bývania žiadateľa,

d) majetkové pomery žiadateľa - čestné vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom, spoluvlastníkom bytu, resp. rodinného domu.

3) Povinnosťou žiadateľa o nájom bytu je každoročne aktualizovať svoju žiadosť, a to do 31. januára príslušného roka, v opačnom prípade sa vyradí z evidencie žiadateľov o nájom bytu.

4) Obecný úrad

a) vedie evidenciu žiadateľov o nájom bytov, uvedených v § 1 ods. 1 tohto VZN,
b) informuje Obecné zastupiteľstvo o zamietnutých žiadostiach o byt, ktoré nespĺňali podmienky na ich zaradenie do evidencie žiadateľov o byt,
c) prešetruje žiadosti o byt v evidencii obyvateľov,
d) pripravuje zmluvy o nájme bytu so žiadateľom,

§ 3

**Kritériá pre pridelenie bytov**

1) Žiadateľ o pridelenie bytu je osoba, ktorá

a) vzhľadom na celkovú sociálnu situáciu a majetkové pomery nie je schopná riešiť svoju bytovú situáciu zakúpením bytu, ale zároveň spĺňa podmienky pre riadne plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
b) v dôsledku živelnej pohromy prišla o byt alebo rodinný dom,
c) má preukázateľné zdravotné postihnutie,
d) v obci Michal na Ostrove zabezpečuje spoločenské a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné.

2) Žiadateľ bytu zároveň musí mať trvalý pobyt na území obce Michal na Ostrove, ktorý:

a) nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu alebo bytu,
b) nemá voči obci Michal na Ostrove žiadnu dlžobu,
c) pre žiadateľov podľa § 3 ods.1 písm. d) môže udeliť výnimku pre zaradenie do evidencie žiadateľov o nájom bytu starosta obce.

§ 4

**Podmienky pridelenia nájomných bytov**

1) Žiadateľ o nájomný byt v bytových domoch postavených s podporou štátneho rozpočtu, okrem splnenia kritérií podľa § 3 tohto VZN, musí spĺňať podmienky ustanovené zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2) Oprávnenou osobou na uzavretie zmluvy o nájme bytu podľa odseku 1 je :

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti prevyšuje trojnásobok a najviac vo výške štvornásobku životného minima,
b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške päťnásobku 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 ( § 45 až 59 zák. č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa

osobitného predpisu (zák. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov),
e) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodu hodných osobitného zreteľa, ktorými sú pre účely tohto nariadenia najmä:

1 životná situácia žiadateľa, ktorej dôsledkom je strata bývania z objektívnych príčin, ktoré nespôsobil vlastným konaním, (požiar, povodeň, veterná smršť, iná živelná pohroma, a podobne),
2 nepriaznivá sociálno-bytová situácia žiadateľa alebo iná nepriaznivá životná situácia, ktorá si vyžaduje okamžité riešenie,
3 podpora osamostatnenia sa mladého dospelého,
4 podpora mladej rodiny s deťmi v predškolskom a školskom veku, ktoré navštevujú základnú školu s materskou školou v obci,
5 podpora osôb, na ktorých je páchané násilie a túto situáciu riešia orgány činné v trestnom konaní, alebo organizácie poskytujúce poradenstvo a podporu osobám, na ktorých je alebo bolo páchané násilie,
6 podpora osoby, ktorá sa významným spôsobom alebo v záujme mesta podieľa na jeho rozvoji v spoločenskej, ekonomickej a sociálnej oblasti, najmä vzdelávania, kultúry, športu, zdravotníctva, ochrany obyvateľstva, obrany, rozvoja priemyslu a iné.

3)Fyzickým osobám podľa odseku 2 písm. e) môže Obec Michal na Ostrove prenajať najviac 20% z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve.

4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 obec 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 podľa zákona č. 601/2003 Z.z. v platnom znení za kalendárny rok predchádzajúceho 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 2 sa posudzujú pri uzavieraní zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

## § 5
## Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1) Nájomná zmluva na byty postavené z finančných prostriedkov a podporou štátneho
rozpočtu SR sa uzatvára nájomná zmluva na dobu určitú, a to jeden rok.

2) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 443/2010 Z.z. a 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 vrátane fondu opráv a údržby a spôsob ich výpočtu,
f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenie nájomného bytu,
h) skončenie nájmu,

i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,

j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

3) Ak ide o byt, postavený z finančných prostriedkov štátneho rozpočtu SR, doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac jeden rok, okrem prípadov

a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zák. č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom ( § 143 písm. d) zák. č. 50/1976 Z.z.), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

b) ak nájomcom je osoba podľa § 4 ods. 2 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

4) 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. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomných bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 je možné 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 § 4 odsek 2 pís. a) tohto VZN

b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 odsek 2 pís. b) tohto VZN

6) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom ( §143 písm.d) zák.č. 50/1976 Z.z.) je možné uzavrieť len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona SNR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a ak obec nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 4 odsek 2 tohto VZN najviac na jeden rok.

7) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 4 odsek 2 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

8) Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.

9) Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných škôd spôsobených na užívanom nájomnom byte a to po celú dobu trvania doby nájmu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ obecných bytov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

10) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

11) Ak žiadateľ bez závažných dôvodov nepristúpi k uzavretiu nájomnej zmluvy do jedného mesiaca, bude sa jeho žiadosť považovať za vybavenú a vyškrtne sa z poradovníka

žiadateľov o nájom bytu.

§ 6

**Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami**

1) Výmena bytov sa uskutočňuje na základe písomného súhlasu vlastníka bytu.

2) Žiadosť o výmenu bytov sa podáva na OcÚ písomnou formou, v ktorej sa uvedú dôvody výmeny. K žiadosti obe strany priložia potvrdenie od prenajímateľa obecných bytov, že nemajú žiadnu dlžobu na nájomnom, resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu.

3) Ak dôvody výmeny bytov sú opodstatnené, starosta obce vydá súhlas žiadateľom na vzájomnú výmenu bytov.

4) Prenajímateľ po písomnej dohode nájomcov uzatvorí nové nájomné zmluvy.

5) V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z nájomcov zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.

6) Vlastník bytu môže odoprieť súhlas na výmenu bytu z nasledovných dôvodov:

a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa bytu z dôvodu neplatenia nájomného a služieb s ním spojených,

b) ak prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodov zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním nájmu a zanedbávaním bežnej údržby.

c) ak žiadatelia majú voči obci dlh.

§ 7

**Podnájom bytu (časti bytu)**

Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve obce nie je možné inému prenechať do podnájmu.

§ 8

**Povinnosti prenajímateľa**

1) Zmluvu o nájme obecného bytu uzatvára so žiadateľmi prenajímateľ nájomných bytov.

2) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

§ 9

**Povinnosti nájomcu**

1) Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

3) Ak 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 súhlasu starostu obce, alebo využíva byt na iné účely ako na bývanie, prenajímateľ je povinný vypovedať nájom bytu. Ďalšie užívanie takéhoto bytu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi bytu podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj právo domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.

4) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

§ 10
**Vznik a zánik nájmu bytu**

1) Nájom obecného bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania na dobu .

2) Nájom obecného bytu zaniká uplynutím dohodnutého času nájmu. Nájom obecného bytu môže skončiť pred uplynutím dohodnutého času nájmu písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou zmluvných strán.

§ 11
**Protiprávne obsadenie bytu**

V prípade obsadenia bytu bez písomne uzatvorenej nájomnej zmluvy (protiprávne obsadený byt), vlastník nájomných bytov po zistení a overení skutočnosti bude postupovať v súlade so zákonom o priestupkoch alebo uplatní vlastnícke právo súdnou cestou v zmysle Občianskeho zákonníka v platnom znení.

§ 12
**Spoločné a záverečné ustanovenia**

1) Režim služobných bytov je upravený v zákone č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

2) Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Michal na Ostrove dňa : 16.09.2025

3) Toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli, t.j. dňa : 01.10.2025

4) Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN č.1/2021 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve obce Michal na Ostrove .

OBEC MICHAL NA OSTROVE 2

**Mgr. Július Borbély**
starosta obce Michal na Ostrove

Vyvesené dňa: 01.09.2025

Zvesené dňa: 01.10.2025