

# VZN obce Malá Čierna č. 1/2023 o spôsobe pridelovania nájomných bytov pre vo vlastníctve obce Malá Čierna

Obec Malá Čierna, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2023. o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Malá Čierna.**

## Článok 1

### Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia obce Malá Čierna (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok, posudzovania a postupu pri pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce (ďalej len „nájomných bytov“), opakovanom uzavretí zmluvy o nájme nájomného bytu, výmene nájomného bytu, doby trvania nájmu a povinnostiach nájomcov, ktorým boli pridelené nájomné byty vo vlastníctve obce Malá Čierna, na výstavbu ktorých boli použité finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „podpora ŠFRB“) alebo dotácia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „dotácia“)<sup>1</sup>, alebo z rozpočtových prostriedkov obce Malá Čierna. Nájomný byt je byt obstaraný s použitím verejných prostriedkov a určený na zabezpečenie primeraného a ľudsky dôstojného bývania.
2. Sociálne bývanie 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.

## Článok 2

### Všeobecné ustanovenia

1. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len fyzická osoba, ktorá:
  - a) dovŕšila 18 rokov veku, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku veku uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov,
  - b) prednostné právo na pridelenie nájomného bytu ku dňu podania žiadosti majú občania s trvalým pobytom na území obce Malá Čierna viac ako 3 roky nepretržite pred podaním žiadosti, vo výnimočných odôvodnených prípadoch bude občanovi bez trvalého pobytu v obci Malá Čierna zaevidovaná žiadosť o pridelenie nájomného bytu ak o zaradení do poradovníka žiadateľov rozhodne Komisia na posúdenie žiadostí o pridelenie nájomných bytov v obci Malá Čierna (ďalej len Komisia)<sup>2</sup> na základe odôvodnenej žiadosti o udelenie výnimky z trvalého pobytu pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do poradovníka žiadateľov,
  - c) má ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradené záväzky voči obci Malá Čierna vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom (napríklad daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, a iné), voči žiadateľovi nie sú vedené exekučné konania,
  - d) žiadateľ ani osoby, ktoré s nim budú po pridelení bytu žiť v spoločnej domácnosti nie sú nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu.

---

1) <sup>1</sup>Zákon 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

2) <sup>2</sup>Komisia na posúdenie žiadostí o pridelenie nájomných bytov v obci Malá Čierna (Komisia)

- a) nefiguruje na inej žiadosti v mennom zozname všetkých osôb, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti žiadateľa.
  - b) plnoletá fyzická osoba, s ktorou nebol ukončený nájomný vzťah zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia zákonnej alebo zmluvnej povinnosti nájomcu v lehote 12 mesiacov pred podaním žiadosti
  - c) plnoletá fyzická osoba, ktorá spoluužívala nájomný byt s nájomcom, ako spolu nájomca alebo spolubývajúca osoba, s ktorým nebol ukončený nájomný vzťah zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia zákonnej alebo zmluvnej povinnosti v lehote 12 mesiacov pred podaním žiadosti.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu žiadateľ podáva na predpísanom tlačive, ktoré bude obsahovať podrobné informácie o majetkových pomeroch, súčasnej bytovej, sociálnej, zdravotnej, rodinnej a finančnej situácii žiadateľa a spolu posudzovaných osôb vrátane detí, ktoré si môže žiadateľ prevziať na obecnom úrade vo Malá Čierna e. Tlačivá sú taktiež zverejnené na oficiálnej webovej stránke obce Malá Čierna - [www.malacierna.sk](http://www.malacierna.sk). Vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže žiadateľ zaslať poštou, elektronicky so zaručeným elektronickým podpisom, alebo osobne podať na obecný úrad v Malej Čiernej.
  3. Žiadosť obsahujúca všetky predpísané náležitosti bude zaradená do poradovníka, ktorý je zostavený zo všetkých platných žiadostí a zoradený podľa dátumu ich doručenia s uvedením mena a priezviska žiadateľa.
  4. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, bude žiadateľ do 30 dní od doručenia žiadosti písomne vyzvaný obecným úradom v Malej Čiernej na doplnenie alebo opravu žiadosti. Ak tak neurobí v stanovenej lehote, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.
  5. Fyzická osoba, ktorá bola právoplatným rozhodnutím príslušného konkurzného súdu v súlade s ustanoveniami štvrtej časti zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „ZKR“) oddlžená, je oprávnená podať žiadosť o pridelenie nájomného bytu až po uplynutí 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o oddlžení (uznesenia o vyhlásení konkurzu alebo uznesenia o určení splátkového kalendára), a to za predpokladu, že v priebehu týchto dvanástich mesiacov plnila riadne a včas všetky svoje záväzky (iné ako tie, ktoré mohli byť uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle §166a ZKR) voči obci Malá Čierna ako vlastníkovi nájomného bytu.
  6. Obec Malá Čierna ako vlastník nájomného bytu nezaradí do poradovníka žiadateľov žiadosť o pridelenie nájomného bytu žiadateľa (vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom), ktorý síce splnil podmienku platobnej schopnosti v priebehu 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o oddlžení v zmysle predchádzajúceho bodu, avšak po uplynutí týchto dvanástich mesiacov ďalej neplní svoje splatné záväzky (iné ako tie, ktoré mohli byť uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle §166a ZKR) voči obci Malá Čierna ako vlastníkovi nájomného bytu.

### Článok 3

#### Zaradenie do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a vyradenie žiadateľa z poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

1. O zaradení do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu obecný úrad vo Malá Čierna e žiadateľa písomne informuje v lehote do 30 dní odo dňa podania úplnej a správnej písomnej žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
2. Žiadosť bude zaradená v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu jedného roka odo dňa podania úplnej a správnej žiadosti - doba evidencie.
3. Žiadosť žiadateľa obec Malá Čierna vyradí z poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ak žiadateľ:
  - a) prestane spĺňať počas doby evidencie žiadosti v poradovníku jednu alebo viac podmienok pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
  - b) neoznámí zmeny súvisiace so žiadosťou do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
  - c) uvedie nepravdivé alebo neúplné údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
  - d) nereaguje na písomnú výzvu obecného úradu vo Malá Čierna e do stanoveného termínu,
  - e) si do uplynutia doby evidencie žiadosti nepodá na predpísanom tlačive „Žiadosť o obnovenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu“.

## Článok 4

### Pravidlá pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Malá Čierna

1. Novopostavené alebo zrekonštruované nájomné byty sú ich užívateľom pridelované podľa jednotlivých kategórií bytov a žiadateľov (garsónka, 1, 2, 3 izbový), ak v tomto VZN nie je ustanovené inak.

Pri obsadzovaní ďalších bytov a pri zmene nájomníka:

Z aktuálne voľných prideliteľných nájomných bytov pridelí starosta na základe odporúčaní Komisie. Komisia je oprávnená pridelovať byty podľa riadneho poradovníka vedeného zodpovedným pracovníkom Ocu oprávnenému žiadateľovi na základe platného hlasovania členov komisie. Hlasovanie je platné ak sa hlasovania zúčastnia všetci členovia komisie a byt bude pridelený občanovi, ktorý získa 3/5 platných hlasov.

2. Členovia Komisie posúdia zaevidované žiadosti o pridelenie nájomného bytu z poradovníka, kde zohľadňujú závažnosť situácie žiadateľov a to najmä s dôrazom na:

- a) rodiny s deťmi,
- b) osamelých rodičov,
- c) osoby so zdravotným postihnutím,
- d) seniorov,
- e) obeť domáceho násillia,
- f) mládež opúšťajúca inštitucionálnu či pestúnsku starostlivosť,
- g) osoby zabezpečujúce zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov.

3. Členovia Komisie vyhodnotia stupeň naliehavosti (urgentnosti) situácie žiadateľov a spoločne posudzovaných osôb, uvedených v žiadosti, pričom posudzujú nasledovné kritéria:

- a) súčasnú bytovú situáciu žiadateľa ako aj spoločne posudzovaných osôb a spôsob jej financovania,
- b) bývanie v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách,
- c) rodinný stav žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
- d) výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie povinnej školskej dochádzky,
- e) zdravotný stav žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných, príp. ich stupeň invalidity,
- f) majetkové a sociálne pomery žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
- g) mesačný príjem žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
- h) dĺžku zamestnania žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
- i) kultúrny, sociálny, zdravotný a ekonomický prínos pre obec Malá Čierna ,
- j) pridelenie nájomného bytu z dôvodu zlepšenia bytových podmienok pre založenie rodiny, resp. zdravý rozvoj a stabilizáciu rodiny pre nájomcov bývajúcich v nájomných bytoch obce Malá Čierna . Na žiadateľov o pridelenie iného bytu sa nevzťahuje ustanovenie čl. 2, ods.1 písm. d) tohto VZN.
- i) iné.

4. Na základe posúdenia Členovia Komisie vyberú z platného poradovníka najurgentnejšie žiadosti, ktoré doručia vo forme podrobnej tabuľky, v ktorej budú uvedené všetky zistené skutočnosti, vrátane odporúčaní na pridelenie bytu, starostovi.

5. Izbovosť prideleného bytu bude závisieť od počtu osôb tvoriacich spoločnú domácnosť:

1- členná domácnosť	maximálne 1 izbový byt
2- 3 členná domácnosť	maximálne 2 izbový byt
3 a viac členná domácnosť	maximálne 3 izbový byt

6. Žiadosti doručené do nadobudnutia účinnosti tohto VZN budú prehodnotené podľa Čl. 4, ods. 2,3 a ods. 5 tohto VZN.
7. Obecný úrad priebežne vedie evidenciu, koľko bytov vo vlastníctve obce Malá Čierna prideliť starosta obce Malá Čierna podľa Čl. 4 ods. 1, koľko bytov bolo pridelených z poradovníka a koľko bolo pridelených z evidencie žiadostí o výmenu bytov.

## Článok 5

### Podmienky pridelovania nájomných bytov postavených s podporou ŠFRB alebo s dotáciou, alebo z rozpočtových prostriedkov obce

1. Oprávnenou fyzickou osobou v nájomnom byte postavenom s podporou ŠFRB alebo s dotáciou, alebo z rozpočtových prostriedkov obce Malá Čierna :
  - 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:
    - \* členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - \* ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    - \* 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>3</sup> ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
  - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.<sup>4</sup>
2. Mesačný príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb nemôže byť nižší ako 70% životného minima platného k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
3. Podmienky ustanovené v odseku 1. sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1. sa postupuje podľa osobitného predpisu.<sup>5</sup> Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>6</sup> 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 domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:
  - a) potvrdenie o príjme - na účely pridelenia obecného nájomného bytu/opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy potvrdeného daňovým úradom, alebo
  - b) potvrdenie o príjme z daňového úradu, alebo
  - c) ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok, alebo
  - d) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok,

<sup>3</sup>Zákon č.36/2005 Z.z. o rodine a zmene a doplnení niektorých zákonov a v znení neskorších predpisov

<sup>4</sup>Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov a zákon č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom  
a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov

<sup>5</sup>Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>6</sup>Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- e) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (starobný dôchodok, invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materské, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa a iné),
  - f) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok, že žiadateľ alebo člen rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím („Príloha k VZN č.1“).
7. V súlade s § 11 ods. 1 písm. a) druhého bodu Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov podľa ktorého fyzickým osobám žijúcim v domácnosti, ktorej aspoň jeden z členov zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce Malá Čierna prenajme maximálne 10% z celkového počtu nájomných bytov.

## Článok 6

### Postup pri pridelení nájomných bytov z poradovníka

1. Obecný úrad vo Malá Čierna zhodnotí aktuálne splnenie podmienok stanovených týmto VZN pre účely pridelenia nájomného bytu žiadateľovi umiestneného v poradovníku na prvom mieste. Komisia v prípade splnenia všetkých podmienok stanovených týmto VZN odporučí starostovi obce pridelenie bytu.
2. Ak žiadateľ prestal spĺňať podmienky pre pridelenie nájomného bytu stanovené týmto nariadením, bude vyradený z poradovníka žiadateľov.
3. Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, bez adekvátneho odôvodnenia neuzatvorí s obcou Malá Čierna zmluvu o nájme bytu do posledného pracovného dňa predchádzajúceho dňu vzniku nájmu, jeho nárok na uzatvorenie nájomnej zmluvy zaniká.
4. Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, pridelený byt odmietne aj napriek tomu, že zodpovedá jeho požiadavkám uvedeným v žiadosti o pridelenie nájomného bytu a neuzatvorí nájomnú zmluvu do termínu uvedeného na rozhodnutí o pridelení nájomného bytu, jeho žiadosť bude vyradená z poradovníka žiadateľov o nájomný byt.
5. Žiadateľ, ktorý bol vyradený z poradovníka z dôvodov uvedených v bode 2 až 4, môže požiadať obec o zaradenie žiadosti na koniec poradovníka.

## Článok 7

### Finančná zábezpeka

1. Žiadateľ, ktorému je prvýkrát pridelený byt do nájmu, je povinný uhradiť na účet obce Malá Čierna finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného základného nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky musí byť uhradená nájomcom pred podpísaním nájomnej zmluvy, nesmie byť však dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
2. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec Malá Čierna povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne žiadateľovi vrátiť.
3. Finančná zábezpeka slúži 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. Presné podmienky jej čerpania a vrátenia nájomcovi sú upravené v nájomnej zmluve. Finančnú zábezpeku vedie obec Malá Čierna na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

## Článok 8

## Doba trvania nájmu

1. Pri prvom pridelení nájomného bytu postaveného s podporou ŠFRB alebo s dotáciou podľa ustanovení tohto VZN je možné nájomnú zmluvu uzatvoriť len na dobu určitú, v trvaní najviac na 1 rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
  2. Opakovaná doba nájmu v nájomnom byte postavenom s podporou ŠFRB alebo s dotáciou dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky okrem prípadov ak:
    - a) nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 k VZN, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom<sup>7</sup>, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov,
    - b) nájomca je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.
- c) nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom<sup>8</sup>, sa uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 k VZN, a ak nemá žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzatvoriť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní najviac na 1 rok. 3. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

## Článok 9

### Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Obec Malá Čierna bude informovať nájomcu o skončení nájmu tri mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca požiada na základe žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr do 30 dní pred skončením nájmu.
2. Podmienky pre opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktoré musí žiadateľ a všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, spĺňať:
  - a) ku dňu podania žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy má uhradené všetky záväzky voči obci Malá Čierna (napr. daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady),
  - b) nie je nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu,
  - c) uhrádza nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
  - \* V prípade, že nájomca neuhrádza pravidelne v stanovenom termíne nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, ale ku dňu ukončenia predchádzajúceho nájomného vzťahu má všetky záväzky voči obci Malá Čierna uhradené, môže obec pristúpiť k skráteniu doby nájmu na 6 mesiacov.
  - \* V prípade vzniknutého dlhu z predchádzajúceho nájomného do výšky 3 násobku nájmu môže obec Malá Čierna pristúpiť k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy len pri uzatvorení dohody o uznaní dlhu a splátkach a obcou Malá Čierna, pričom sa doba nájmu skráti na dobu troch mesiacov.
  - \* Ak nájomca od prvotného pridelenia nájomného bytu poruší tri dohody o uznaní dlhu a splátkach, nebude mu umožnené opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu.
  - \* V prípade vzniknutého dlhu z predchádzajúceho nájomného vzťahu môže obec Malá Čierna pristúpiť k opätovnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy až po doložení notárskej zápisnice spísanej v zmysle ust. § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v

<sup>7</sup>Zákon č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>8</sup>Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov a zákon č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom

platnom znení, pričom sa doba nájmu skráti na dobu troch mesiacov. V notárskej zápisnici žiadateľ (nájomca) zároveň vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, na ktoré bude vypratáný vlastníkom nájomného bytu v prípade ukončenia nájmu a to na vlastné náklady.

\* Notársku zápisnicu spísanú na vlastné náklady žiadateľa, je žiadateľ povinný predložiť v procese posudzovania žiadosti žiadateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že žiadateľ nedoloží vyššie uvedenú verejnú listinu (notárska zápisnica) alebo dohodu o uznaní dlhu a splátkach, žiadateľovi o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy nebude vydané rozhodnutie o predĺžení doby nájmu a nájomník má povinnosť byť odovzdať obci Malá Čierna.

- d) v prípade, že konkurzný príslušný súd v súlade s ustanoveniami štvrtej časti ZKR právoplatne rozhodol o oddĺžení žiadateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy (t. j. o tzv. „osobnom bankrote“), u ktorého obec Malá Čierna ako vlastník nájomného bytu eviduje dlh, tak, že dlžníka zbavuje všetkých dlhov, ktoré môžu byť uspokojené iba v konkurze alebo splátkovým kalendárom (§ 166a ZKR) v rozsahu, v akom nebudú uspokojené v konkurze alebo splátkovým kalendárom, obec Malá Čierna ako vlastník nájomného bytu, s takýmto žiadateľom o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy neuzatvorí novú nájomnú zmluvu, ak žiadateľ ani po oddĺžení neplní svoje splatné záväzky, pričom nejde o pohľadávky, ktoré mohli byť uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle §166a ZKR, voči vlastníkovi nájomného bytu.
  - e) pri nájomných bytoch postavených zo ŠFRB alebo s dotáciou a z rozpočtových prostriedkov obce spĺňa príjmové podmienky (podľa zákona č. 443/2010 Z. z.),
  - f) má trvalý pobyt na adrese prideleného nájomného bytu.
  - g) dodržiava domový poriadok, a pravidlá slušného správania či podmienky uvedené v nájomnej zmluve bez toho, že by boli na nájomcu sťažnosti zo strany susedov a ostatných nájomníkov bytového domu. V prípade ich porušovania, dokladovanými opakovanými zápisnicami polície nájomník stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.
3. K žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy u nájomných bytov postavených zo ŠFRB alebo s dotáciou a z rozpočtových prostriedkov obce je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:
- a) potvrdenie o príjme - na účely pridelenia obecného nájomného bytu/opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy potvrdeného daňovým úradom alebo,
  - b) kópiu daňového priznania alebo,
  - c) ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok alebo,
  - d) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok,
  - e) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (starobný dôchodok, invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materské, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa a iné),
  - f) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok, že žiadateľ alebo člen rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím („Príloha k VZN č. 1“).
4. Po splnení všetkých stanovených podmienok bude nájomcovi nájomného bytu vydaný doklad k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
5. V prípade ak nájomca prestane spĺňať podmienky ustanovené v tomto VZN, nebude s ním opakovane uzatvorená nájomná zmluva a následne musí nájomný byt odovzdať k dispozícii obci Malá Čierna v lehote určenej vo výzve na odovzdanie bytu.
6. Nájomca a osoby tvoriace spoločnú domácnosť, ktoré užívajú nájomný byt, sú povinní sprístupniť byt zamestnancom Obecného úradu v obci Malá Čierna a členom Komisie za účelom vykonávania kontroly povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, technického stavu bytu a kontroly osôb nachádzajúcich sa v nájomnom byte. V prípade nesprístupnenia bytu trikrát, to bude obec Malá Čierna považovať za dôvod nepredĺženia nájomnej zmluvy.

## Článok 10

## Výmena bytu

1. Výmenu bytov môžu nájomcovia nájomných bytov uskutočňovať po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytu - obce Malá Čierna . Súhlas na výmenu nájomných bytov dáva starosta obce na základe podkladov vypracovaných Komisiou obecného zastupiteľstva, ktorá odporúča, resp. neodporúča starostovi obce výmenu nájomcov. Zohľadňuje sa najmä neschopnosť uhrádzať nájomné, zmena izbovosti bytovej jednotky z objektívnych dôvodov a výmena bytu zo zdravotných dôvodov.
2. Výmena obecných nájomných bytov sa môže uskutočniť na základe dohody medzi nájomcom a obcou Malá Čierna. Dohoda o výmene bytov musí mať písomnú formu, musí byť vlastnoručne podpísaná všetkými nájomcami, ktorých sa výmena bytu týka, odôvodnená a musí byť doručená na obecný úrad vo Malá Čierna e. Žiadať o výmenu nájomného bytu môžu len nájomcovia, ktorí ku dňu podania žiadosti o výmenu bytu majú uhradené všetky záväzky voči obci Malá Čierna . Aj v tomto prípade platí obdobne podmienka pre neuskutočnenie výmenu bytov, ako je uvedená v Čl. 2 bod 5 VZN. Výmena do voľného bytu sa môže uskutočniť z dôvodu vylepšenia bytových podmienok nájomcu, prípadne z dôvodu neschopnosti nájomcu uhrádzať predpísané nájomné len na základe žiadosti o výmenu bytu. Na tento druh výmeny môže obec Malá Čierna vyčleniť jeden z uvoľnených alebo novopostavených bytov z celkového počtu bytov prerokovávaných na zasadnutí Komisie. Pri výmene na nižšiu izbovosť z dôvodu neschopnosti uhrádzať predpísané nájomné je podmienkou uzavretá dohoda o uznaní dlhu a uzavretý splátkový kalendár s obcou Malá Čierna .
3. Pred výmenou bytu je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi obhliadku nájomného bytu za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu.
4. Pri výmene bytov prenajímateľ nezodpovedá za stav vymieňaných bytov.
5. V prípade už zrealizovanej výmeny bytu, o ďalšiu môže nájomca požiadať až o 2 roky.
6. Prenajímateľ môže odoprieť súhlas s výmenou bytov.

## Článok 11

### Osobitné ustanovenia

1. Obec Malá Čierna zachová nájomný charakter bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní najmenej 40 rokov.
2. Vo zvlášť odôvodnených prípadoch môže o výnimke z tohto VZN pri dodržaní ustanovení príslušných právnych predpisov, rozhodnúť starosta obce Malá Čierna v spolupráci s Komisiou pri OZ v obci Malá Čierna e. Zvlášť odôvodnené prípady pre účely tohto VZN sú:
  - \* zabezpečenie bývania fyzickej osoby pri vzniku mimoriadnej havarijnej situácie (v dôsledku požiaru, záplavy, víchrice a pod.) spôsobenej nezávisle od jej konania na dobu určitú, ktorá je nevyhnutná na odstránenie dôsledkov vzniknutej havarijnej situácie, najviac však na dobu jedného roka s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu na základe súhlasu starostu obce v súlade s podmienkami stanovenými týmto nariadením,
  - \* zabezpečenie bývania fyzickej osoby v nepriaznivej sociálnej situácii na dobu určitú, ktorá je nevyhnutná na preklenutie nepriaznivej sociálnej situácie, najviac však na dobu jedného roka s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu na základe súhlasu starostu obce v súlade s podmienkami stanovenými týmto nariadením.
3. Stavebné úpravy bytu môže nájomca realizovať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Podmienky ukončenia nájomného vzťahu sú upravené zmluvou o nájme bytu a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

## Článok 12

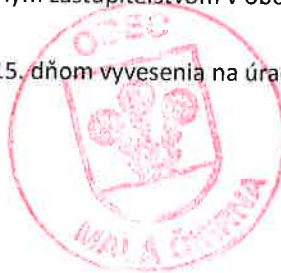
### Zánik nájomného vzťahu



1. Podmienky ukončenia nájomného vzťahu sú upravené zmluvou o nájme bytu a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

## Článok 13 Záverečné ustanovenia

1. Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený na úradnej tabuli obce Malá Čierna a na internetovej stránke obce od 22.11.2023.
2. Toto všeobecne záväznú nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom v obci Malá Čierna dňa 08.12.2023. Uznesenie č.56.
3. Toto všeobecne záväznú nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom vyvesenia na úradnej tabuli obce, t. j.: 01.01.2024.....



  
Jaroslav Koleda

starosta obce Malá Čierna

Vyvesené dňa : 08.12.2023

Zvesené dňa :

Prílohy VZN:  
  
Obec Malá Čierna  
Príloha č.1 - Zoznam zdravotných postihnutí  
015 01 RAJEC

  
Obec Malá Čierna  
015 01 RAJEC

Príloha č.2 - Vzor žiadosti o pridelenie bytu + čestné vyhlásenie

### Príloha č. 1 k VZN č. 1/2023- Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
  - a) stredne ťažká forma,
  - b) ťažká forma (triparéza a kvadraparéza).
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy - ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
  - a) hemiplégia,
  - b) paraplégia,
  - c) kvadraplégia,
  - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
  - e) paraparéza ťažkého stupňa,
  - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
  - a) hemiplégia,
  - b) paraplégia,
  - c) kvadraplégia,