

Všeobecne záväzné nariadenie obce Oravská Lesná

č. 1/2025

o podmienkach pridelovania nájomných bytov a správy bytového domu obstaraného s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Obec Oravská Lesná v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti podľa ustanovenia § 6 ods. 1 a ustanovenia § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1991 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 443/2010 Z.z.“) a zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie.

§ I

Úvodné ustanovenie

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce (ďalej len VZN) upravuje podmienky evidencie žiadostí a pridelenie bytu, podmienky pridelovania a správy nájomných bytov v bytovom dome vo vlastníctve obce Oravská Lesná obstaraného z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len “ŠFRB”) a vlastných zdrojov.
2. 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.
3. Obec Oravská Lesná zabezpečuje správu bytového domu prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka.
4. Úprava finančnej zábezpeky je v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z.
5. Účelom tohto nariadenia je:
 - a) stanoviť postup pri obsadzovaní bytov v súlade so záujmami obce Oravská Lesná
 - b) stanoviť pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt pre rozhodovanie.

§ 2

Podmienky poskytovania nájomných bytov

1. Žiadateľom o poskytnutie nájomného bytu musí byť občan Slovenskej republiky – fyzická osoba, ktorá v deň podania žiadosti dovŕšila 18 rokov a spĺňa podmienku spôsobilosti na právne úkony.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná na predpísanom tlačive, ktoré je Prílohou č. 1 tohto VZN a musí byť vlastnoručne podpísaná žiadateľom.
3. V prípade ak žiadosť podáva jeden z manželov, má sa za to, že žiadosť podávajú obaja spoločne. Ak je zmluva uzatvorená z jedným z manželov, druhý z manželov musí byť uvedený ako užívateľ bytu.

4. Žiadateľ o byt musí pre zápis do zoznamu uchádzačov spĺňať nasledovné podmienky:
- a) Má ku dňu podania žiadosti evidovaný trvalý pobyt na území obce Oravská Lesná.
 - b) Nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomca alebo vlastníkom bytu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie a nemôže si obstaráť bývanie vlastným pričinením, pričom túto skutočnosť musí žiadateľ preukázať čestným vyhlásením, ktoré je Prílohou č. 1 tohto VZN.
 - c) Nemá voči obci Oravská Lesná nedoplatky a záväzky (na daniach, poplatkoch...)
 - d) Nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil, poškodil alebo v minulosti protiprávne obsadil byt, alebo hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome.
 - e) Nebol v minulosti nájomcom bytu, v ktorom riadne neplatil nájomné a poplatky s tým spojené, alebo prenechal byt alebo jeho časť inej osobe do podnájomu bez súhlasu vlastníka.
 - f) Žiadateľ je fyzická osoba s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima a nie nižším ako 1,3 násobku životného minima pre domácnosť žiadateľa.
 - g) Žiadateľ je fyzická osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov, a:
 - ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu.
 - ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti
 - ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu.
 - h) Žiadateľom je fyzická osoba s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške päťnásobku životného minima a nie nižším ako 1,3 násobok životného minima, vypočítaného pre domácnosť žiadateľa, ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba so zdravotným postihnutím
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
5. Mesačný príjem sa vypočítava 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.
6. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
7. 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, príloha č. 1 tohto VZN.

§ 3

Podávanie, evidencia a posudzovanie žiadostí o nájomné byty

1. Žiadosť o poskytnutie nájomného bytu (§2 ods. 2) podáva žiadateľ na obecný úrad Oravská Lesná. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť datovaná, odôvodnená a vlastnoručne podpísaná.
2. Obec Oravská Lesná vedie evidenciu zoznamu žiadostí o pridelenie bytu, 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:
 - dátum a miesto narodenia
 - trvalé bydlisko
 - rodinný stav – počet členov a údaje žijúcich členov v spoločnej domácnosti, z toho detí,
 - 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 preberaní starobného , invalidného, vdovského vdoveckého, sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok/ ak je poberateľ žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa.
 - Kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa do 3 rokov potvrdenie všeobecného lekára, dokladujúce zdravotné postihnutie,
 - Súhlas so spracovaním osobných údajov podľa osobitného predpisu uvedených v žiadosti na účely rozhodovania o pridelení bytu,
 - Nájomca preberá byt na základe preberacieho protokolu a naopak, odovzdáva byt po skončení nájmu odovzdávajúcim protokolom,
4. Obec Oravská Lesná 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 Oravská Lesná, nebude zaradený do evidencie žiadateľov.
5. Žiadateľ o pridelenie bytu je povinný nahlásiť obci Oravská Lesná každú zmenu údajov uvedených v žiadosti a v dokladoch pripojených ku žiadosti bezodkladne, najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Nesplnenie si niektorých 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 zaradenia do evidencie žiadateľov.

§4

Podmienky vytvorenia poradovníka a aktualizácia poradovníka žiadateľov o nájomné byty

1. Obec Oravská Lesná zostaví na základe žiadosti, údajov, dokladov a potvrdení žiadateľa poradovník žiadateľov o poskytnutie nájomného bytu.
2. Pri posudzovaní žiadateľov sa postupuje nasledovne:
 - Obec Oravská Lesná prijíma a posudzuje žiadosti o poskytnutie nájomného bytu na základe predložených kompletných žiadostí, spracováva evidenciu žiadateľov o poskytnutie bytu.
 - O pridelení nájomného bytu rozhoduje starosta obce.
3. Žiadosť žiadateľa obec Oravská Lesná vyradí z poradovníka ak si do uplynutia doby zaradenia do evidencie žiadateľov nepodá žiadosť o obnovenie žiadosti a pridelenie nájomného bytu.

§5

Vyčlenenie nájomného bytu pre osobité potreby obce, prípady hodné osobitého zreteľa

1. Obec je oprávnená vyčleniť z celkového počtu nájomných bytov 10% nájomných bytov a to jeden byt, pre potreby obce t.j. pre fyzické osoby, ktoré nespĺňajú podmienky stanovené týmto VZN a to ak takéto osoby zabezpečujú pre obec kultúrna, 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, o pridelení bytu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
2. Z dôvodov hodných osobitého zreteľa je Obec oprávnená prideliť byt fyzickej osobe, ktorá nespĺňa podmienky stanovené týmto VZN, ak na strane takejto osoby existuje naliehavá potreba zabezpečenia bývania vyvolaná nepredvídateľnou a neodvratiteľnou vonkajšou udalosťou, ktorej vzniku táto osoba nemohla zabrániť ani ju ovplyvniť (napr. živelná pohroma, požiar, vojnový konflikt a pod.). Prideliť byt podľa tohto bodu je Obec oprávnená len na dobu nevyhnutnú na odstránenie následku udalosti uvedenej v predchádzajúcej vete, najviac však na dobu jedného roka, s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu najviac na dobu ďalšieho roka v súlade s podmienkami stanovenými týmto nariadením.

§6

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

- Výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu
 - Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu, neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu je Preberajúci/Odovzdávajúci protokol - Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
 - Skončenie nájmu
 - Spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na tri roky. Ak si nájomca riadne plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a služieb spojených s užívaním bytu a splňa aj naďalej podmienky v zmysle tohto VZN, môže byť s nájomcom opakovane uzavretá nová nájomná zmluva, a to za podmienok upravených v nájomnej zmluve.
 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 15. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca na bankový účet obce Oravská Lesná.
 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 obce Oravská Lesná.
 6. Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy na plnenia spojené s užívaním bytu v lehote do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť poplatok z omeškania.
 7. Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 2 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu.
 8. 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.
 9. 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:
 - Nie je vyšší ako trojnásobok životného minima a nie je nižší ako 1,3 násobok životného minima
 - Nie je vyšší ako päťnásobok životného minima a nie je nižší ako 1,3 násobok životného minima, ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, aspoň jeden z členov z tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
 10. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, pričom o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 11. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
 12. 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.

13. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi najneskôr v lehote do 15 dní odo dňa ukončenia nájmu, a to 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. V prípade nesplnenia povinností nájomcu podľa predchádzajúcej vety je správca oprávnený vypratať byt na náklady nájomcu.

§7

Finančná zábezpeka za užívanie nájomných bytov v bytovom dome vo vlastníctve obce Oravská Lesná 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 Oravská Lesná finančnú zábezpeku vo výške maximálneho šesťmesačného nájomného.
3. Výšku mesačného nájomného sa určí podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.apríľa 2008 č. 01/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov.
4. Maximálna cena ročného nájmu bytov sa podľa uvedeného Opatrenia MF určuje vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.

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 nezaplatenie nájomného a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
2. Finančnú zábezpeku zaúčtuje 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 vyúčtovaná najneskôr do 30dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytovom dome vo vlastníctve obce Oravská Lesná obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania

I. Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby

1. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytového domu, nájomných bytov a nebytových priestorov.
2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné prostriedky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

II. Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za účelom bytov od nájomcov bytov a z úrokov na bankovom účte.
2. Výška tvorby stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby sa určuje vo výške minimálne 0,5% z obstarávacích nákladov stavby nákladov stavby bytu/mesiac a je stanovená v zmysle § 18 ods. 2 Zákona č. 443/2010.
3. Fond opráv bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú byty bytového domu.

III. Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku.
2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa § 687 Občianskeho zákonníka.
3. Z fondu opráv vlastník bytového domu je povinný v jednotlivých bytoch zabezpečiť:
 - a) Výmenu vnútorných bytových zariadení a vybavenia bytu v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
 - b) Opravy a údržba presahujúca rozsah opráv a údržby, ktoré si hradí nájomca sám v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 a opravy, ktorých potreba vznikla bez zavinenia nájomcu.

§9

Zánik nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebol schválený opakovaný nájom.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom nájmného bytu a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu (z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu), pričom sa nájom bytu končí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola písomná výpoveď doručená prenajímateľovi.

4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa nájomných bytov, 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 zariadenie v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov , ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
 - 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 dva 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 obce,
 - Nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný (byt určený pre potreby obce) z dôvodu zabezpečovania potrieb obce,
 - Prenajímateľ zistí, že nájomca uviedol nepravdivé údaje alebo hrubo skresľujúce údaje o svojich osobných a majetkových pomeroch alebo osobných a majetkových pomeroch členov jeho domácnosti, ak ide o údaje, ktoré sú rozhodujúce pre posúdenie splnenia podmienok pre poskytnutie nájomného bytu v zmysle tohto VZN,
 - Nájomca prestal spĺňať niektorú alebo viacero z podmienok pre poskytnutie nájomného bytu v zmysle tohto VZN,
 - Nájomca pridelený byt po dobu najmenej troch mesiacov bez vážneho dôvodu neužíva
5. Smrťou nájomcu

§10 Záverečné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Oravskej Lesnej dňa 30.06.2025 uznesením č. 53/2025.
2. Toto VZN obce Oravská Lesná bolo vyvesené od 30.06.2025 do 14.07.2025.
3. Toto VZN obce Oravská Lesná č. 1 /2025, ktoré upravuje nájom bytov, nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli, t. j. 15.07.2025.
4. Účinnosťou tohto VZN sa ruší VZN č. 1/2021 k nájomným bytom zo dňa 16.4.2021.

V Oravskej Lesnej dňa 30.06.2025

JUDr. Marek Majdiš, PhD.
starosta obce

