

Malá Domaša



Všeobecne záväzné nariadenie obce Malá Domaša č. 2/2025 o obecných nájomných bytoch

Obec Malá Domaša vydáva v súlade s ustanovením § 4 ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“), podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vyhlášky č. 281/2024 Z.z. toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Malá Domaša o obecných nájomných bytoch, ktoré sú vo vlastníctve obce Malá Domaša (ďalej len „VZN“).

Článok 1

Základné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Malá Domaša (ďalej iba „ONB“), postup pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu, definuje podmienky pre zánik nájmu a určuje podmienky opakovaného uzatvorenia nájmu bytov. Upravuje spôsob výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch vo vlastníctve obce Malá Domaša a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je obec Malá Domaša, ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou z finančných zdrojov obce Malá Domaša, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom dopravy a výstavby SR.
3. Obec Malá Domaša vykonáva správu týchto bytov v spolupráci so Stavebným bytovým družstvom Vranov nad Topľou, IČO: 00175935 v rozsahu určenom v Mandátnej zmluve zo dňa 25.06.2025.
4. Obec Malá Domaša zachová nájomný charakter bytov postavených z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania a z dotácie poskytnutej Ministerstvom dopravy SR podľa podmienok úverových a dotačných zmlúv.

Článok 2

Podávanie žiadosti

1. Žiadosti o pridelenie ONB sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade Malá Domaša v zozname uchádzačov.
2. Žiadateľ je fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18.rok veku s trvalým pobytom v obci Malá Domaša; tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy prihlási na trvalý pobyt v obci Malá Domaša a ktorý nemá vlastné bývanie, ak si takýto stav sám nezavinil.
3. Vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu, o opakované uzatvorenie nájmu bytov alebo výmenu bytov môže žiadateľ zaslať poštou, elektronicky so zaručeným elektronickým podpisom, alebo osobne podať v úradovni Obecného úradu v Malej Domaši.
4. Žiadosť sa podáva na tlačive, ktorého vzor je zverejnený na webovom sídle obce. Možno použiť aj akékoľvek iné tlačivo, ktoré obsahuje zákonom stanovené minimálne náležitosti podania v tejto veci.
5. Žiadosť musí byť vyplnená riadne a pravdivo, žiadateľ nesmie zamlčať podstatné skutočnosti. Na výzvu obce je potrebné predložiť listiny alebo iné dôkazy preukazujúce skutočnosti, ktoré žiadateľ uvádza.
6. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu, o opakované uzatvorenie nájmu bytov alebo výmenu bytov je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:
 - a) čestné vyhlásenia o majetkových pomeroch žiadateľa,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere alebo živnostenský list alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - c) doklad o výške všetkých mesačných príjmov všetkých osôb uvedených v žiadosti (okrem nezaopatrených detí) za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d) osoba s ťažkým zdravotným postihnutím predloží príslušný doklad o ťažkom

zdravotnom postihnutí,

- e) čestné prehlásenie žiadateľa, resp. plnoletých spolu posudzovaných osôb, ktoré nemajú trvalý pobyt v obci Malá Domaša, že v prípade pridelenia nájomného bytu do 30 dní od podpísania nájomnej zmluvy požiadajú o pridelenie trvalého pobytu v obci.
- 7. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, bude žiadateľ písomne alebo elektronicky, podľa spôsobu podania žiadosti, vyzvaný Obecným úradom Malá Domaša na doplnenie alebo opravu žiadosti. Ak tak neurobí, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o pridelenie bytu.
- 8. Žiadatelia sú evidovaní v zozname žiadateľov o pridelenie bytu, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
- 9. Žiadateľ je povinný nahlásiť každú zmenu údajov potrebných pre posúdenie jeho žiadosti a doložiť potvrdenie o zmene, týkajúcej sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
- 10. Žiadateľ bude zaradený do evidencie o pridelenie nájomného bytu, ak spĺňa súčasne podmienky:
 - a) podá žiadosť o nájom bytu, ktorá musí mať náležitosti podľa tohto VZN,
 - b) ku dňu podania žiadosti dovŕšil plnoletosť,
 - c) ku dňu podania žiadosti má zaplatené všetky záväzky voči obci Malá Domaša, nie je voči nemu a s ním spoločne posudzovaným osobám vedené exekučné konanie.
- 11. Žiadosť bude zaradená v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu 3 rokov odo dňa podania úplnej a správnej žiadosti - doba evidencie.
- 12. Do evidencie žiadateľov nebude zaradený žiadateľ, ktorý
 - a) bol nájomcom mestského alebo obecného bytu a nájomný vzťah bol s ním ukončený výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c), d), alebo g) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
 - b) je voči žiadateľovi alebo osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti vedené exekučné konanie.
- 13. Žiadateľ bude vyradený z poradovníka žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve obce, ak:
 - a) prestane spĺňať niektorú z podmienok uvedených v článku 2 ods. 10,
 - b) nenahlási zmenu údajov podľa článku 2 ods. 9,
 - c) uvedie nepravdivé údaje o skutočnostiach, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
 - d) odmietne prijať voľný byt vo vlastníctve obce poskytujúci vhodné bývanie, ktorý mu bol ponúknutý obcou,
 - e) dôjde k úmrtiu žiadateľa,
 - f) o vyradenie písomne požiadá,

- g) bude so žiadateľom uzavretá zmluva o nájme bytu vo vlastníctve obce,
 - h) do uplynutia doby evidencie žiadosti nepožiadá písomne o obnovenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
14. Žiadostiam podaným pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN začína plynúť doba zaradenia v poradovníku dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN.

Článok 3

Podmienky pridelenia ONB

1. Pri prideľovaní bytov sa postupuje podľa tohto VZN s tým, že žiadateľ musí zároveň spĺňať podmienky uvedené v tomto článku VZN.
2. Oprávnenou fyzickou osobou v nájomnom byte je fyzická osoba podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“).
3. Nájomný byt sa prenajme oprávnenej fyzickej osobe podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. Podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. oprávnenou fyzickou osobou je:
 - 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
 - i) osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ii) ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - iii) aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
4. Fyzickým osobám podľa § 22 ods. 3 písm. f) zákona č. 443/2010 Z. z (článok 3 ods. 3 písm. d) tohto VZN) prenajme maximálne 20 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov.
5. Sumy životného minima podľa zákona NR SR č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Opatrenie MPSVR SR č. 244/2021 Z. z. o úprave súm životného minima) sú platné vždy od 1.7. kalendárneho roka.
6. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa ods.3 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.
7. Životné minimum podľa ods.3 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

8. Za zaopatrené nepľnoleté dieťa sa považuje fyzická osoba pred dovŕšením 18 roku, ktorá sa nepripravuje sústavne na budúce povolanie, je zamestnaná a má vlastný príjem alebo je zaevidovaná v evidencii nezamestnaných a poberá podporu alebo inú sociálnu dávku.
9. Za nezaopatrené dieťa sa považuje dieťa do skončenia povinnej školskej dochádzky, najdlhšie však do dovŕšenia 25 rokov veku, ak sa sústavne pripravuje na povolanie štúdiom, alebo sa nemôže sústavne pripravovať na povolanie alebo vykonávať zárobkovú činnosť pre chorobu alebo úraz.
10. Podmienky ustanovené vo VZN sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Článok 4

Oprávnené osoby podľa dôvodov hodných osobitného zreteľa

1. Prípadi hodnými osobitného zreteľa sa rozumie najmä pridelenie bytu:
 - a) osobe zabezpečujúcej zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov,
 - b) osobe, ktorá sa významným spôsobom, alebo v záujme obce podieľa na jej rozvoji, najmä vo forme zmluvného partnerstva s obcou podporuje obecný rozvoj,
 - c) osobe v inej mimoriadnej situácii, ktorú obec s prihliadnutím na všetky okolnosti posúdi ako prípad hodný osobitného zreteľa, a to na základe písomného odporúčania väčšiny poslancov obecného zastupiteľstva.
2. O splnení podmienok podľa dôvodov hodných osobitného zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
3. Obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o uprednostnení žiadateľa zo zoznamu uchádzačov na základe dôvodov hodných osobitného zreteľa. Rozhodnutie obecného zastupiteľstva musí bytová komisia rešpektovať.

Článok 5

Podmienky a postup pri prideliovaní bytov

1. Poradie uchádzačov evidovaných v poradovníku nie je rozhodujúce pri prideliovaní bytu do nájmu.
2. Kritériá určené obcou pre posudzovanie poradia uchádzačov o byt evidovaných v poradovníku:
 - a) naliehavosť bytovej potreby uchádzača o byt, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá, sociálne pomery uchádzača o byt, zdravotné dôvody uchádzača o byt,
 - b) potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné alebo osožné pre obec.
3. Prednostné právo na pridelenie nájomného bytu majú občania s trvalým pobytom v obci Malá Domaša a rodiny s maloletými deťmi.
4. V prípade rovnosti dvoch žiadostí rozhoduje dátum zaevidovania žiadosti do poradovníka s tým, že skoršie zaevidovaná žiadosť má prednosť pred ostatnými.
5. Schválenie žiadosti o pridelenie bytu mimo poradia určeného v poradovníku musí byť riadne odôvodnené v zmysle tohto VZN.
6. Bytová komisia je zložená minimálne z 3 poslancov obecného zastupiteľstva, starostu

obce a pracovníkov obecného úradu zodpovedných za bytovú a sociálnu problematiku. Poslanci musia tvoriť väčšinu komisie.

7. Bytová komisia pri konečnom rozhodnutí a schválení žiadateľa o pridelenie nájomného bytu zohľadní sociálne pomery žiadateľa, spoluprácu žiadateľa s obcou, trvalé bydlisko žiadateľa, možnosti pomoci obci v budúcnosti, dĺžku dochádzania do miesta zamestnania a počtu osôb (predovšetkým maloletých) v domácnosti.
8. Starosta obce môže pozastaviť pridelenie bytu bytovou komisiou. O pridelení bytu následne rozhodne obecné zastupiteľstvo na svojom najbližšom zasadnutí. Rozhodnutie obecného zastupiteľstva musí bytová komisia a starosta obce rešpektovať.
9. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a dodatky za vlastníka podpisuje starosta obce.
10. Nájomnú zmluvu o nájme obecného bytu je uchádzač povinný uzatvoriť s prenajímateľom do 30 dní odo dňa prevzatia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že uchádzač o nájom bytu uvedenú lehotu bez udania dôvodu nedodrží, stráca nárok na prenájom bytu.
11. Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, tento byt odmietne aj napriek tomu, že zodpovedá jeho požiadavkám uvedeným v žiadosti o pridelenie nájomného bytu, alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou a neuzatvorí nájomnú zmluvu do termínu uvedeného na rozhodnutí o pridelení nájomného bytu, jeho žiadosť bude vyradená z poradovníka žiadateľov o nájomný byt.

Článok 6

Nájomná zmluva

1. Nájomné zmluvy sa riadia týmto VZN č. 2/2025 o nájomných bytoch.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy, a nie sú upravené týmto VZN, 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) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7,
 - j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
 - k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
3. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky a to okrem prípadov,
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z, podľa osobitného predpisu, ktorému sa prenajíma nájomný byt, spĺňajúci podmienky stanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov,
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. e) zákona č. 443/2010 Z. z, ktorej sa

prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.

4. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, sa uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z, 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 § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. najviac na 1 rok.
5. Nájomca ONB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
6. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
7. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, obec Malá Domaša zabezpečí vypratanie ONB na náklady predmetného nájomcu.

Článok 7

Zánik nájmu bytu

1. Nájom obecného nájomného bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 8 tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi obcou Malá Domaša ako správcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby v zmysle bodu 3.
2. Vlastník môže po odporučení Bytovej komisie písomne vypovedať nájom ONB nájomcovi z dôvodov, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky tohto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu obce Malá Domaša ako vlastníka na iné účely ako na vlastné bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť.
4. V prípade smrti nájomcu sa postupuje v zmysle § 706 a § 707 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník.

Článok 8

Opakované uzatvorenie nájmu bytov

1. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme

nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených vo VZN a v osobitnom predpise.

2. Obec Malá Domaša bude nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.
3. Následne je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v tomto VZN a v zmysle aktuálnej právnej normy.
4. Podmienky pre opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktoré musí žiadateľ a všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, spĺňať:
 - a) užíva pridelený nájomný byt v súlade s nájomnou zmluvou,
 - b) má trvalý pobyt na adrese prideleného nájomného bytu,
 - c) uhrádza nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním včas,
 - d) ku dňu podania žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy má uhradené všetky záväzky voči obci Malá Domaša (napr. daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálny odpad,...),
 - e) dodržiava podmienky uvedené v nájomnej zmluve a pravidlá slušného správania a mravov 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.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy možno uzavrieť nájomnú zmluvu s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
 - a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima,
 - b) je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
 - i) osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ii) ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - iii) aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - iv) osoba žije v byte sama.
6. K žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere alebo živnostenský list alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - b) doklad o výške všetkých mesačných príjmov všetkých osôb uvedených v žiadosti (okrem nezaopatrených detí) za predchádzajúci kalendárny rok.
 - c) osoba s ťažkým zdravotným postihnutím predloží príslušný doklad o ťažkom zdravotnom postihnutí.
7. Žiadosť o opakované uzatvorenie nájmu posudzuje bytová komisia a rozhoduje starosta obce do 30 dní od doručenia žiadosti. O výsledku informuje obecné zastupiteľstvo na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva.
8. V prípade, ak žiadateľ o opakované uzavretie zmluvy nespĺňa iba podmienky podľa článku

8 ods. 5 a v zozname žiadateľov na pridelenie nájomného bytu nie sú čakatelia, ktorí spĺňajú ustanovenia tohto VZN, môže byť nájomný byt opäť pridelený žiadateľovi, najviac na jeden rok. Obecné zastupiteľstvo o tom bude informované.

9. V prípade, že prenajímateľ nájomných bytov zistí, že nájomca alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti v žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy zamlčia alebo uvedú neúplné, alebo nepravdivé informácie súvisiace s opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy, bude to prenajímateľ považovať za dôvod k nepredĺženiu nájomnej zmluvy.

Článok 9

Finančná zábezpeka za užívanie bytu

1. Žiadateľ, ktorému sa prideľuje nájomný byt prvýkrát, je povinný najneskôr do 30 dní pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet obce Malá Domaša finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 2-násobku mesačného nájomného.
2. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte obce Malá Domaša a môže byť použitá na:
 - a) na úhradu nákladov na údržbu a prípadné opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
 - b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za tri kalendárne mesiace,
 - c) úhradu obnovenia prípojok energií a sietí, ktoré boli odpojené z dôvodov na strane nájomníka.
3. V prípade skončenia nájmu bytu bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 2.

Článok 10

Výška nájomného

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom, ktorý bude uvedený v nájomnej zmluve.
2. V cene nájomného sú zahrnuté náklady vlastníka potrebné k zabezpečeniu prevádzky ONB ako sú: náklady na splátky úveru pre ŠFRB SR a úroky, poisťné, náklady na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv, náklady na údržbu a opravu spoločných častí a spoločných zariadení domu.
3. Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce, sa určuje vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu a zároveň sa musí tvoriť fond opráv vo výške min. 0,5 % z obstarávacej ceny bytu.
4. Pri výpočte cien poskytovaných služieb spojených s užívaním spoločných priestorov sa vychádza z predpokladaných nákladov za spotrebu energií a z ročného vyúčtovania k 31.1. kalendárneho roka.
5. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty.

Článok 11

Zásady správy obecných nájomných bytov

1. Vlastník obecného nájomného bytu dohaduje s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných nebytových priestorov.
2. Ak sa vlastník ONB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných nebytových priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.
3. Vlastník nájomných bytov tvorí fond prevádzky, údržby a opráv podľa § 18 zákona č. 443/2010 Z. z. ročne vo výške minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
4. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.
5. Rozdiel, ktorý vznikne pri tvorbe osobitného rezervného fondu a úhradou nákladov z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa presúva do ďalšieho obdobia a môže sa použiť na rekonštrukciu a modernizáciu bytového domu.
6. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy. Vykonanie stavebnej úpravy v ONB je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.
7. Nájomca nemôže v ONB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu vlastníka ONB.

Článok 12

Osobitné ustanovenia

1. Obecné nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej 30 rokov, až po splatení úveru zo ŠFRB. Obec následne požiada MD SR o prevod vlastníctva z Obce Malá Domaša na bytové družstvo súkromných vlastníkov v jednotlivých bytových domoch. V súčasnosti obec Malá Domaša má na výkon činností pre správu bytov uzatvorenú mandátnu zmluvu so Stavebným bytovým družstvom Vranov nad Topľou.
2. Obec môže ONB prenajať aj tomu užívateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Skutkový stav posúdi bytová komisia.
3. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov, umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, Okresného úradu a obce Malá Domaša s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
4. Starosta obce má právo na udelenie súhlasu a je oprávnený:
 - a) na základe vyzvania bezpečnostných zložiek na otvorenie bytu v prípade podozrenia, že nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb,
 - b) na uloženie majetku osamelého zomrelého, ktorý sa nachádzal v byte, pokiaľ sa s majetkom nenaloží inak.
5. Obecný úrad raz ročne predloží informatívnu správu obecnému zastupiteľstvu o stave bytov a žiadateľov, počte nových a vyradených žiadostí, o novo pridelených bytoch a dôvodoch ich pridelenia, o ukončených nájmoch a dôvodoch ukončenia, výmenách bytov, a tiež počty obnovených nájmov.
6. Obecný úrad taktiež predloží informáciu o dlžníkoch, výške sumy dlžnej na nájomnom a ostatných poplatkoch súvisiacich s užívaním bytu.

7. Informačná správa obsahuje aj stav fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj jednotlivé nákladové položky.
8. Obecný úrad musí poskytnúť tieto informácie na dotaz poslanca obecného zastupiteľstva aj v priebehu roka na jeho vyžiadanie.

Článok 13

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo obce Malá Domaša.
2. Kontrolou nad dodržiavaním tohto VZN je poverený Obecný úrad Malá Domaša.
3. Záležitosti neupravené týmto VZN sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v platnom znení, vyhláškou Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore a ostatnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Týmto VZN sa rušia všetky predošlé VZN o nájomných bytoch v obci Malá Domaša.
5. Na tomto všeobecne záväznom nariadení obce Malá Domaša sa v súlade so zákonom SNR číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Malej Domaši a to dňa 14.12.2025 uznesením číslo 116/2025.
6. Všeobecne záväzné nariadenie bolo vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli dňa 16.12.2025.
7. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 01.01.2026.

PhDr. Jaroslav Makatúra
starosta obce