



Obec Malženice

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2/2025

**o podmienkach prenájmu nájomných bytov v Obci Malženice
obstaraných z verejných prostriedkov**

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 16.05.2025

Návrh VZN zvesený z úradnej tabule obce dňa: 02.06.2025

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN: do 26.05.2025 (vrátane)

Doručené pripomienky (počet): - 1

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: - 21.5.2025

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom obce Malženice dňa: 2.6.2025 uznesením č.23/2025

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Malženice dňa: 5.6.2025

VZN zverejnené na webovom sídle obce Malženice dňa: 5.6.2025

VZN zvesené z úradnej tabule obce Malženice dňa: 20.6.2025

VZN nadobúda účinnosť dňom 01.09.2025

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2/2025

o podmienkach prenájmu nájomných bytov v Obci Malženice obstaraných z verejných prostriedkov

Obec Malženice (ďalej len „Obec“) **v y d á v a** toto všeobecne záväzné nariadenie pre územie Obce Malženice na základe ustanovení právnych predpisov:

- Zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, §6 ods. 1 (MD SR);
- zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (MD SR);
- zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov;

s odvolávaním sa na niektoré ustanovenia:

- Zákona NR SR č. 182/1993 Z. z.;
- Zákona č. 601/2003 Z. z.;
- Vyhlášky MD SR č. 281/2024;
- Zákona č. 18/2018 Z. z..

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- (1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok podávania a prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní prenájmu. Toto VZN taktiež upravuje podmienky poskytovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Malženice, ktoré sú financované zo štátnej dotácie z Ministerstva dopravy Slovenskej republiky (ďalej „MD SR“), z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky (ďalej „ŠFRB“) a z vlastných zdrojov Obce Malženice, t. z. že sa jedná o nájomné byty s osobitným režimom, ktorý je upravený zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania (ďalej iba „zákon č. 443/2010 Z. z.“).
- (2) Nájomné byty zaobstarané podľa zákona č. 443/2010 Z. z. sú vo vlastníctve Obce Malženice.
- (3) Nájomné byty sa budú využívať výlučne na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa kolaudačného rozhodnutia.
- (4) Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. má Obec Malženice zriadené záložné právo v prospech MD SR a ŠFRB.
- (5) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu Obec Malženice dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.
- (6) Obec Malženice, ako vlastník bytov, hospodári s bytmi, vedie evidenciu a prislúcha jej právo výlučne rozhodovať o nájomnom vzťahu.

Článok II.

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v nájomnom byte

- (1) Sociálne bývanie v obecnom nájomnom byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
- (2) Podlahovú plochu podľa ods. 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v **Prílohe č. 1** tohto VZN (ďalej len „bezbariérový nájomný byt“).
- (3) Pre pridelenie nájomného bytu oprávnenej fyzickej osobe Obec Malženice určuje nasledovné podmienky:
 - a) Mesačný príjem žiadateľa a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (§3 Zák. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) nie je vyšší ako trojnásobok násobok životného minima a súčasne nemôže byť nižší ako jedenapolnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Tento príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel celkového príjmu za posudzované obdobie a počtu kalendárnych mesiacov tohto obdobia;
 - b) Mesačný príjem žiadateľa a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti nie je vyšší, ako päť násobok životného minima a súčasne nie nižší ako jedenapolnásobok 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, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce;
 - c) osoba žijúca v domácnosti, ktorej príjem sa neposudzuje, ak jej zanikla ústavná, pestúnska alebo náhradná osobná starostlivosť, prípadne osobitná starostlivosť poručníka v zmysle zákona č. 36/2005 z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p. a nepresiahla vek 30 rokov.
 - d) Žiadateľ je osoba, ktorá žije sama v byte a ktorej mesačný príjem nie je vyšší ako štvornásobok životného minima.
 - e) Žiadateľ ani jeho manželka, druh alebo družka nesmú byť vlastníčkami ani spoluvlastníkmi s výškou vlastníckeho podielu presahujúcou 1/2 rodinného domu alebo bytu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a počas doby nájmu bytu.
 - f) Žiadateľ je osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
 - g) V čase podania žiadosti musí byť žiadateľ v riadnom pracovnom pomere, byť samostatne zárobkovo činnou osobou (ďalej iba „SZČO“) alebo dôchodca (v prípade manželov alebo druhu a družky, aspoň jeden z nich).
 - h) Žiadateľ je povinný uhradiť finančnú zábezpeku.
- (4) Pri zisťovaní príjmov podľa ods. 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu, t. j. podľa § 3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 601/2003 Z. z.“). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z.) 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 vypočítava zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu (podľa § 2 zákona č. 601/2003 Z. z.).
- (6) Podmienky ustanovené v ods. 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok sa počas platnosti nájomnej zmluvy neprihliada.
- (7) Nájomné byty sú určené a poskytované predovšetkým pre občanov s trvalým pobytom v obci Malženice, ale taktiež i pre ostatných občanov Slovenskej republiky.
- (8) Oprávneným osobám hodných osobitného zreteľa je možné prenajať najviac 20% z počtu podporených nájomných bytov.

Článok III.

Žiadosti o pridelenie a kritérium schválenia nájomného bytu

- (1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podaná podľa tohto VZN musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedené o aký veľký byt má žiadateľ záujem, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná prenajímateľovi (Obci Malženice) na zaevidovanie do registratúrneho denníka. Žiadosť tvorí **Prílohu č.2** tohto VZN. Následne mu bude odovzdaný (ak podá žiadosť osobne) alebo zaslaný „Dotazník žiadateľa o pridelenie nájomného bytu v obci Malženice“ (ďalej iba „Dotazník“) spolu s „Čestným vyhlásením“. Dotazník tvorí **Prílohu č. 3** tohto VZN a čestné vyhlásenie **Prílohu č. 4**.

Kritériá na posudzovanie žiadostí tvoria **Prílohu č. 5**, Súhlas so spracovaním osobných údajov tvorí **Prílohu č. 6** tohto VZN.

- (2) Dotazník o nájomný byt, ktorý je Prílohou č. 3 tohto VZN a povinné prílohy:
 - a) popis súčasnej bytovej situácie;
 - b) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu (príloha č. 3);
 - c) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzatvorenej pracovnej zmluvy (zamestnanec), živnostenský list (SZČO) alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní akéhokoľvek dôchodku (dôchodca). V prípade dokladovania príjmov od zamestnávateľa v zahraničí, predložiť notárom overený doklad prekladu. Výnimku z overenia prekladu tvorí doklad z Českej republiky.;
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u SZČO potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby a daňové priznanie za predchádzajúci kalendárny rok;
 - e) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (starobný dôchodok, predčasný starobný dôchodok, invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, výsluhový dôchodok, vdovský alebo vdovecký dôchodok, materský príspevok, rodičovský príspevok, prídavky na deti, daňový bonus, dávka v nezamestnanosti, výživné, nemocenské dávky pri dočasnej pracovnej neschopnosti (Sociálna poisťovňa), náhrada príjmu pri dočasnej pracovnej neschopnosti (zamestnávateľ), príspevok na opatrovanie, príjem z dedičstva, sociálne dávky napr. dávky v hmotnej núdzi, príspevok na bývanie a ďalšie v zmysle zákona č. 601/2003 Z. z.;
 - f) u rozvedeného žiadateľa fotokópiu právoplatného rozsudku o rozvoде, právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ky;

- g) v prípade žiadateľa o bezbariérový nájomný byt musí byť predložený doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia žiadateľa alebo člena jeho rodiny (v zmysle prílohy č. 1 tohto VZN);
 - h) čestné vyhlásenie, že súhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme.
- (3) Fyzickým osobám uvedených v Článku II. ods. 3 písm. b) tohto VZN môže byť prenajatých maximálne 10 % z celkového počtu obstaraných nájomných bytov.
- (4) Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá:
- a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu alebo domu;
 - b) bola v predchádzajúcom období neplatičom bytu vo vlastníctve obce a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu nebol do dňa podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradený;
 - c) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči obci.

Článok IV. Evidencia žiadateľov

- (1) Žiadosti o nájomné byty podľa Článku III. Ods. 1 tohto VZN eviduje a vedie Obec Malženice v zozname žiadateľov.
- (2) Žiadatelia sú evidovaní a zoradení podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti. Poradie zápisu do zoznamu neurčuje poradie pre pridelenie nájomného bytu.
- (3) Obec zoznam žiadateľov aktualizuje po troch rokoch.
- (4) Obec vyradí žiadosť z evidencie, ak žiadateľ:
 - a) Uvedie nepravdivé alebo neúplné údaje;
 - b) Do 30 dní neoznámil zmeny súvisiace so žiadosťou;
 - c) Nereaguje na výzvu do stanoveného termínu;
 - d) Neuzatvoril nájomnú zmluvu.
- (5) Prenajímateľ skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť, ktorá spĺňa podmienky stanovené týmto VZN zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov v lehote do 15 dní od doručenia výzvy.
- (6) Žiadosť o nájomný byt bude evidovaná po dobu troch rokov. Po skončení tejto doby je žiadateľ povinný aktualizovať svoju žiadosť novou žiadosťou, ak pretrváva jeho záujem o pridelenie nájomného bytu. Žiadateľ následne zašle vyplnený dotazník, čestné vyhlásenie, potvrdenie o aktuálnom zamestnaní a zdokladuje príjmy spolu so všetkými náležitosťami uvedenými v Článku 3 ods. 2 tohto VZN. Tieto doklady musí predložiť najneskôr do 15 dní od uplynutia trojročnej lehoty. V tomto prípade mu bude zachované poradové číslo na ktorom sa nachádzal. Ak tento termín nesplní, zaradí sa v poradovníku na posledné miesto.
- (7) V prípade uvoľnenia nájomného bytu vyberá nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o nájomné byty sociálno-bytová komisia, ktorá musí mať aspoň 3 členov a riadi sa §22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.. Sociálno-bytová komisia následne odporučí vybraného žiadateľa. Konečné rozhodnutie o schválení pridelenia uvoľneného nájomného bytu je na obecnom zastupiteľstve.
- (8) Ak žiadateľ odmietne pridelený nájomný byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.

- (9) V nájomných bytoch nemožno realizovať prechod nájmu bytu v zmysle § 706 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- (10) O zaradení do evidencie a vyradení z evidencie úrad písomne informuje žiadateľa v lehote do 30 dní od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.

Článok V. Osobitný zreteľ

- (1) Obec prenajíma nájomné byty fyzickým osobám z dôvodov hodných osobitného zreteľa maximálne 20% z počtu podporených bytov vo svojom vlastníctve, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia.
- (2) Okruh oprávnených osôb podľa Článku V. sa určuje:
- a) Osoby nachádzajúce sa v nepriaznivej sociálnej situácii, a to: 1. pre ťažké zdravotné postihnutie, 2. osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom.
 - b) Zamestnanci obce, alebo obcou zriadených organizácií, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh pre obec, alebo pre nám zriadené organizácie v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť bývanie.
 - c) Osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov.
- (3) O pridelení nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa **nie je možné opakované** uzavretie nájomnej zmluvy.
- (4) S osobou z dôvodov hodných osobitného zreteľa obec uzatvorí Nájomnú zmluvu bez dokladovania príjmu.

Článok VI. Nájomná zmluva

- (1) Náležitosti nájomnej zmluvy upravuje §12 Zákona 443/2010 Z. z.;
- (2) Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol žiadateľovi o nájomný byt nájom schválený, uzatvára štatutárny zástupca obce (starosta) s úspešným žiadateľom nájomnú zmluvu do 30 dní od rozhodnutia. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ (Obec) povinný umožniť novému nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- (3) Žiadateľ je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu do 15 dní od doručenia jej návrhu, inak stratí nárok na pridelenie nájomného bytu a bude vyradený z evidencie žiadateľov.
- (4) Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
- a) začiatok nájmu;
 - b) dobu nájmu;
 - c) výšku mesačného nájomného (nájomné, vodné, stočné, spoločné priestory – elektrina, administratívne poplatky, poistné, Fond opráv,...);
 - 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 vo výške maximálne šesťmesačného nájomného (§12 Zákona č. 443/2010 Z. z.);
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu;
 - k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
- (5) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac na tri roky, okrem prípadu:
- a) Ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, podľa VZN a príslušných právnych predpisov, ktorému sa prenájma bezbariérový nájomný byt, dohodnutá doba nájmu sa uzatvára v tomto prípade na maximálne desať rokov.
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. e), ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- (6) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na **opakované** uzavretie zmluvy o nájme nájomných bytov pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a podľa príslušných právnych predpisov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu v nájomnom byte.
- (7) Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu podľa VZN ods. 6 s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v domácnosti k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
- a) nie je vyšší ako 4 násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. a);
 - b) nie je vyšší ako 5 násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. b) a c).
- (8) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy musí byť nájomca v pracovnom pomere, SZČO alebo poberateľom dôchodku (starobného, predčasného starobného, výsluhového, vdovského/vdoveckého alebo invalidného) - v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich.
- (9) Nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového nájomného bytu uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN. V prípade, že prenajímateľ nemá takúto žiadosť od fyzickej osoby v evidencii žiadateľov o nájomný byt, môže uzatvoriť nájomnú zmluvu najviac na jeden rok i s inou fyzickou osobou uvedenou v článku 2 ods. 3 tohto VZN.
- (10) Nájomná zmluva môže obsahovať dohodu o finančnej **zábezpeke**:
- a) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný zložiť na účet obce finančnú zábezpeku. Výšku stanoví obecné zastupiteľstvo Obce Malženice, maximálne do výšky 6 mesačného nájomného.
 - b) Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom je stanovená najneskôr do 15 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt posudzovaný podľa zákona č. 443/2010 Z. z. nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
 - c) Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie zaplatenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, nákladov za prípadné poškodenie bytu, úhradu služieb spojených s užívaním bytu.

- d) Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel.
- (11) V prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť poskytnutú finančnú zábezpeku. Vrátenie zábezpeky po ukončení nájomného vzťahu sa uskutoční čo najskôr, prvá polovica najneskôr do 30 dní po ukončení nájomného vzťahu a druhá polovica najneskôr do 30 dní po vyčíslení vyúčtovania za plyn, energie a stočné. V prípade nedoplatku na nájomnom a platbách za poskytnuté služby, bude nedoplatok kompenzovaný z druhej polovice finančnej zábezpeky.
- (12) Nájomca (poskytovateľ finančnej zábezpeky) môže dať súhlas prenajímateľovi s použitím jej druhej polovice na vyššie uvedené účely v prípade trvania nájmu, alebo po jeho skončení.
- (13) K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- (14) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratávaný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia Článok VI. ods. 11 tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratania bytu.
- (15) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici (Článok VI. ods. 13).
- (16) Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter obecných bytov (najmenej tridsať rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z.), majú právo vstupu do nájomných bytov po predchádzajúcom oznámení zamestnanci MD SR, ŠFRB, obce Malženice a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.
- (17) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada oprávnená fyzická osoba uvedená v Článku II. bodu 3, uzavrie obec nájomnú zmluvu s inou fyzickou osobou najviac na **jeden** rok.
- (18) Opakované uzavretie zmluvy o nájme podľa ustanovení Článku V. ods. 3 sa neuplatňuje pri fyzickej osobe z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
- (19) Akékoľvek písomnosti prenajímateľ odovzdáva nájomcovi preukázateľným spôsobom.
- (20) Prílohy nájomnej zmluvy sú neoddeliteľnou súčasťou.

Článok VII.

Správa nájomných bytov a jej zásady

- (1) Správu nájomných bytov vykonáva výlučne prenajímateľ Obec Malženice.
- (2) Správca je oprávnený stanoviť poplatok spojený s prevádzkou a údržbou spoločných priestorov bytového domu.
- (3) Správca stanovuje poplatok spojený s administratívou správy nájomných bytov.
- (4) O výške poplatkov uvedených v bodoch 2 a 3 rozhoduje obecné zastupiteľstvo Obce Malženice.
- (5) Nie je možné realizovať výmenu bytov zo strany nájomníkov svojvoľne. Možnú výmenu bytu je potrebné schváliť obecným zastupiteľstvom Obce Malženice.
- (6) Nájomca nesmie uskutočňovať žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
- (7) Splatnosť nájomného je mesačne vopred, vždy do 25. dňa v predchádzajúcom mesiaci.

- (8) Výšku ceny nájomného dohodnutú v nájomnej zmluve s nájomcom pred 21.10.2024, a nájomný vzťah naďalej trvá, je možné oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku zvýšiť najviac o 20%. Výpočet je možné uplatniť do 31.12.2025.

Článok VIII.

Vypovedanie a zánik nájmu

- (1) Nájom bytu zaniká:
- uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená;
 - písomnou dohodou medzi prenajímateľom (obcou) a nájomcom;
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu. Výpovedná lehota je **tri mesiace** a začína plynúť posledným dňom mesiaca, v ktorom bola výpoveď doručená;
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa;
 - smrťou nájomcu, podľa príslušného právneho predpisu.
- (2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
- nájomca nespĺňa podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. a tohto VZN;
 - nájomca alebo člen jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia 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 čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie;
 - nájomca nevyužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby;
 - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať po dobu najmenej šiestich mesiacov (v prípade, že nájomný byt vyžaduje závažnejšie opravy alebo rekonštrukciu).
- (3) Ak bola daná zo strany prenajímateľa písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
- (4) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu, s výnimkou ods. 2 písm. f).
- (5) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- (6) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, Obec Malženice zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady dotyčného nájomcu.

Článok IX.

Osobitné ustanovenia

- (1) Prenajímateľ nájomných bytov Obec Malženice tvorí z dohodnutého nájomného **Osobitný rezervný fond** (ORF) ročne minimálne vo výške **0,5 %** oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu. Z osobitného rezervného fondu uhrádza preddavky do **Fondu prevádzky, údržby a opráv** (FPÚaO) podľa rozhodnutia vlastníka nájomných bytov Obce Malženice.
- (2) Výška preddavkov do Fondu prevádzky, údržby a opráv je na rozhodnutí vlastníka nájomných bytov.
- (3) Vlastník Obec Malženice má účtovne oddelené prostriedky OSB od prostriedkov FPÚaO bytového domu.

Článok X.

Prílohy VZN

Príloha č.1 Zoznam relevantných zdravotných postihnutí

Príloha č.2 Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Príloha č.3 Dotazník žiadateľa o pridelenie nájomného bytu v obci Malženice + prílohy

Príloha č.4 Čestné vyhlásenie

Príloha č.5 Posudzovanie žiadostí

Príloha č.6 Súhlas so spracovaním osobných údajov

Článok XI.

Prechodné a záverečné ustanovenia

- (1) Žiadateľov, ktorí podali žiadosť o pridelenie nájomného bytu pred účinnosťou tohto VZN, obec písomne informuje o ustanoveniach tohto VZN a zároveň žiadateľov vyzve, aby aktualizovali svoju žiadosť formou vyplnenia vzoru žiadosti, ktorá tvorí Prílohu č. 2 tohto VZN. Do evidencie budú žiadatelia zaradení podľa Článku IV. Ods. 2.
- (2) Pokiaľ nie je v tomto VZN uvedené inak, spravujú sa ustanoveniami tohto VZN aj právne vzťahy vzniknuté pred účinnosťou tohto VZN. Vznik právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred účinnosťou tohto VZN sa však posudzujú podľa doteraz platného VZN.
- (3) Obec Malženice pri prideľovaní nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania postupuje od dátumu 01. 09. 2025 podľa zákona č. 443/2010 Z. z. na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do 31. 12. 2010.
- (4) Podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov je Obec Malženice povinná chrániť osobné údaje získané o osobách, ktorým poskytuje nájomný byt.
- (5) Na tomto VZN Obce Malženice sa uznieslo obecné zastupiteľstvo v Malženiciach dňa 02. 06. 2025 uznesením č. 23/2025.
- (6) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo Obce Malženice.
- (7) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 01. 09. 2025.

- (8) Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 5/2015 schválené obecným zastupiteľstvom dňa 01. 01. 2016 uznesením č. 74/2015.

Miroslav Macko
starosta obce

Zoznam relevantných 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;
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa;
 - e) paraparéza ťažkého stupňa;
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické:
 - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti;
 - b) ťažká forma (imobilita).
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov:
 - a) v priaznivom postavení;
 - b) v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov:
 - a) v priaznivom postavení;
 - b) v nepriaznivom postavení.

Príloha č. 2 VZN č. 2/2025 Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

.....
(uviesť meno a priezvisko žiadateľa, adresu)

Obec Malženice
Malženice č. 294
919 29 Malženice

Dňa:

VEC

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Údaje o žiadateľovi:

Meno a priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Trvalý pobyt:.....

Adresa pre doručovanie:.....

Rodinný stav:.....

Tel.kontakt:.....mailový kontakt:.....

2. Ďalšie osoby, ktoré budú so žiadateľom bývať v byte:

Meno, priezvisko	dátum narodenia	vzťah k žiadateľovi
.....	-----	-----
.....	-----	-----
.....	-----	-----
.....	-----	-----
.....	-----	-----
.....	-----	-----

3. Ďalšie podania žiadosti (stručný opis, dôvody, napr. zdravotný stav, sociálna situácia,..)

.....

.....

.....

4. Mám záujem o byt: (zakrúžkujte iba jednu možnosť)

- a) Jednoizbový
- b) Dvojizbový
- c) Trojizbový
- d) Štvorizbový
- e) Bezbariérový

5. Čestné vyhlásenie:

Vyhlasujem, že údaje uvedené v žiadosti sú úplné a správne. Som si vedomá/ý právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov.

6. Súhlas so spracovaním osobných údajov:

Týmto v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov poskytujem súhlas obci Malženice so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedených v žiadosti do evidencie uchádzačov o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Malženice.

Zároveň poskytujem súhlas so zverejnením mojich údajov v evidencii žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

V..... dňa.....

.....

Podpis žiadateľa

**Dotazník
žiadateľa o pridelenie nájomného bytu v obci Malženice**

Žiadateľ/žiadateľka

Meno a priezvisko /i rodné/

Dátum a miesto narodenia

Rodné číslo

Rodinný stav

Trvalý pobyt

Prechodný pobyt

Bydlisko súčasné /u rodičov, podnájom/

Zamestnávateľ

Manžel/manželka

Meno a priezvisko /i rodné/

Dátum a miesto narodenia

Rodné číslo

Rodinný stav

Trvalý pobyt

Prechodný pobyt

Zamestnávateľ

Druh/družka

Meno a priezvisko /i rodné/

Dátum a miesto narodenia

Rodné číslo

Rodinný stav

Trvalý pobyt

Prechodný pobyt

Zamestnávateľ

Deti žiadateľa

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Rodné číslo
.....		
.....		

.....
.....
Majetkové pomery

byt v osobnom vlastníctve	áno - nie
byt v spoluvlastníctve	áno - nie
rodinný dom v osobnom vlastníctve	áno - nie
rodinný dom v spoluvlastníctve	áno - nie
byt v nájme	áno - nie
byt v spoločnom nájme	áno - nie
vlastníctvo, spoluvlastníctvo, nájom, spoločný nájom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie	áno - nie

Súčasná bytová situácia :

- a) u rodičov;
b) vo vlastnom dome;
c) vo vlastnom byte;
d) v podnájme.

- | | |
|---|------------|
| 1. Počet osôb, žijúcich v spoločnej domácnosti | |
| 2. Počet rodín, žijúcich v spoločnej domácnosti | |
| 3. Do nájomného bytu sa nasťahuje celkom | osôb |

(uviesť menovite s dátumom narodenia a rodné číslo)

Meno a priezvisko

Dátum narodenia

Rodné číslo

.....
.....
.....
.....

Telefonický kontakt

.....

.....
vlastnoručný podpis žiadateľa/žiadateľky

Vyplnený dotazník vrátane príloh a čestného vyhlásenia požadujeme vrátiť do

V prípade neakceptovania uvedeného termínu budeme Vašu žiadosť považovať za bezpredmetnú.

Prílohy, ktoré je potrebné doložiť k „Dotazníku žiadateľa o pridelenie nájomného bytu v obci Malženice“

Príloha 1: ak ste bol(a) zamestnaný (á)

- potvrdenie o výške priemerného čistého mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok 20.. (vystaví Vám ho zamestnávateľ)

Príloha 2: ak ste podávali daňové priznanie

- kópiu daňového priznania za predchádzajúci rok 20..;
- potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci rok 20..

Príloha 3: Iný príjem za predchádzajúci rok 20.., ktorý sa tiež zarátava do súm životného minima:

- potvrdenie o invalidnom dôchodku;
- potvrdenie o starobnom dôchodku, predčasnom starobnom dôchodku, výsluhovom dôchodku;
- potvrdenie o vdoveckom/vdovskom dôchodku;
- potvrdenie o sirotskom dôchodku;
- potvrdenie o poberaní sociálnych dávok (napr. dávky v hmotnej núdzi, príspevok na bývanie, ...);
- potvrdenie o poberaní dávky v nezamestnanosti;
- potvrdenie o poberaní materského príspevku;
- potvrdenie o poberaní rodičovského príspevku;
- potvrdenie o poberaní prídavkov na deti;
- potvrdenie o daňovom bonuse;
- potvrdenie o poberaní výživného;
- potvrdenie o poberaní nemocenskej dávky pri dočasnej PN (Sociálna poisťovňa);
- potvrdenie o poberaní náhrady príjmu pri dočasnej PN (zamestnávateľ)
- potvrdenie o príspevku na opatrovanie;
- ďalšie (napr. príjem z dedičstva, ...)

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že ku dňu podpísania zmluvy o nájme bytu v bytovom dome vo vlastníctve Obce Malženice, nie som/nebudem vedený/á ako vlastník (spoluvlastník) nehnuteľnosti určenej na bývanie a taktiež ani manžel/ka, druh (družka) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nie sú vlastníkami ani podielovými spoluvlastníkmi s výškou podielu presahujúcou 1/2 rodinného domu alebo bytu.

Som si vedomý/á, že v prípade zistenia, podľa **vlastníctva vedeného v Katastri nehnuteľností Slovenskej republiky**, že žiadateľ/nájomca a osoby, ktoré sú spoločne posudzované sú vlastníkami takejto nehnuteľnosti, bude nájomná zmluva ihneď zrušená a žiadateľ bude znášať všetky náklady spojené s administratívou nájmu bytu.

Vyhlasujem, že všetky údaje uvedené v tomto dotazníku sú pravdivé a som si vedomý/á všetkých právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného vyhlásenia.

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Podpis žiadateľa

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Podpis manžela/ky
(resp. druha, družky)

Posudzovanie žiadostí

1. Žiadatelia o nájomné byty sú evidovaní na obecnom úrade v Malženiciach a žiadosti budú posudzované postupne podľa toho ako boli doručené.
2. Zamestnanci obecného úradu overia úplnosť údajov predložených žiadateľmi:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich;
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav;
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu;
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne;
 - e) fotokópie rodných listov detí;
 - f) žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia. Následne sa vyhodnotia uvedené skutočnosti, v prípade nedoloženia všetkých relevantných údajov vyzvú žiadateľov o ich doloženie a po ich doručení zamestnanci údaje spracujú a výsledok šetrenia predložia sociálno-bytovej komisii.
3. Sociálno-bytová komisia medzi prvými posúdi a odporučí obecnému zastupiteľstvu schváliť žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá uvedené v Článku II. a Článku III. tohto VZN, majú viac ako rok trvalý pobyt na území obce alebo majú deti vo veku do 15 rokov.
4. Po uspokojení žiadateľov podľa Článku II. ods. 3 členovia sociálno-bytovej komisie prerokujú, za predpokladu neobsadených nájomných bytov, žiadosti tých žiadateľov, ktorí síce splnili kritériá v Článku II. a Článku III. tohto VZN, ale nemali minimálne jeden rok pred podaním žiadosti alebo v čase podania žiadosti trvalý pobyt v obci Malženice. Týmto žiadateľom v počte zodpovedajúcom voľným nájomným bytom odporučí schváliť žiadosti obecným zastupiteľstvom.
5. Žiadateľ, ktorý nepredloží údaje a doklady podľa Článku III. ods. 2, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, považuje sa za uspokojeného. Uspokojení žiadatelia sa automaticky vyradia z evidencie žiadostí o nájomné byty.
6. Ak je voľný nájomný byt pre občana so zdravotným postihnutím a obec nedisponuje žiadnymi žiadosťami občanov so zdravotným postihnutím, byt bude prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva bude uzatvorená na takýto nájomný byt podľa Článku VI. ods. 8 tohto VZN. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do evidencie, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy na tento byt.
7. Pridelovanie konkrétneho bytu sa uskutoční na základe schválenia obecným zastupiteľstvom obce Malženice. V prípade, že sa vyskytnú viacerí žiadatelia, ktorí budú spĺňať rovnaké podmienky a nebudú môcť byť všetci uspokojení, o pridelení nájomného bytu rozhodne žrebovanie za prítomnosti žiadateľov na zasadnutí obecného zastupiteľstva. Postupné kroky sa zapisujú do zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva. Ak sa žiadatelia nedostavia v stanovenom termíne na zasadnutie, považujú sa za uspokojených žiadateľov a z evidencie žiadostí o nájomné byty sa vyradia.

Súhlas so spracovaním osobných údajov

Meno, priezvisko: _____

Bydlisko: _____

Dátum narodenia: _____

(ďalej len „dotknutá osoba“)

Nižšie podpísaná dotknutá osoba dávam súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle § 5 písm. a) a v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Prenajímateľovi a vlastníkovi nájomného bytu:

Obec Malženice

IČO: 00312762

v rozsahu: predloženom v mojej žiadosti o pridelenie nájomného bytu vrátane _____ ks príloh na účel: uloženia osobných údajov pre účel evidencie žiadostí a nájomníkov v nájomnom bytovom dome.

súhlas poskytujem na obdobie¹: _____

(uved'te počet mesiacov alebo rokov, alebo presný dátum do ktorého nám súhlas poskytujete)

Dátum _____

 podpis dotknutej osoby

¹ V zmysle § 14 ods. 3 zákona č. 18/2018 Z. z. Dotknutá osoba má právo kedykoľvek odvolať súhlas so spracovaním osobných údajov, ktoré sa jej týkajú. Odvolanie súhlasu nemá vplyv na zákonnosť spracúvania osobných údajov založenom na súhlase pred jeho odvolaním; pred poskytnutím súhlasu musí byť dotknutá osoba o tejto skutočnosti informovaná. Dotknutá osoba môže súhlas odvolať rovnakým spôsobom akým súhlas udelila