



**OBEC GEMERSKÁ POLOMA**  
**Námestie SNP 211, 049 22 Gemerská Poloma**  
IČO: 00328227, Tel: +421 58 7950 112, Fax: +421 58 7885603

---

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE**

**č. 1/2018**

**o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu  
nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na  
užívanie bytu (v znení dodatku č. 1/2018)**

Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 26.03.2018  
- zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce dňa: 26.03.2018  
- zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 26.03.2018

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (včítane): 04.04.2018

Doručené pripomienky (počet): 0

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: 06.04.2018

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa: 06.04.2018

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Gemerskej Polome dňa: 10.04.2018 pod č.:  
281/2018/OcZ

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa: 11.04.2018

VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa: 25.04.2018

VZN zverejnené na elektronickej úradnej tabuli obce: od 11.04.2018 do 25.04.2018

VZN zverejnené na internetovej adrese obce dňa: 11.04.2018

**VZN nadobúda účinnosť dňom 25.04.2018**

Návrh dodatku k VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 22.11.2018  
- zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce dňa: 22.11.2018  
- zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 22.11.2018

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu dodatku k VZN do (včítane): 03.12.2018

Doručené pripomienky (počet): 0

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu dodatku k VZN uskutočnené dňa: 04.12.2018

Vyhotovenie pripomienok k návrhu dodatku k VZN doručené poslancom dňa: 04.12.2018

Dodatok k VZN schválený Obecným zastupiteľstvom v Gemerskej Polome dňa: 08.12.2018  
pod č.:13/2018/ust.

Dodatok k VZN vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 10.12.2018

Dodatok k VZN zvesený z úradnej tabule obce dňa: 27.12.2018

Dodatok k VZN zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce: od 10.12.2018 do  
25.12.2018

Dodatok k VZN zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 10.12.2018

**Dodatok k VZN nadobúda účinnosť dňom 24.12.2018**

Obec Gemerská Poloma na základe ustanovenia § 4 ods.3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva

**VZN č. 1/2018**  
o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov  
a  
o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch  
a finančnej zábezpeky za užívanie bytu  
(v znení dodatku č. 1/2018)

**Prvá časť**

**Čl. 1**  
**Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Gemerská Poloma (ďalej iba „ONB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Upravuje spôsob výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch vo vlastníctve obce Gemerská Poloma (ďalej iba „ONB“) a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je obec Gemerská Poloma, ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou združením vlastných finančných zdrojov, 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 Gemerská Poloma vykonáva správu týchto bytov.
4. Obec Gemerská Poloma zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania po dobu 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

**Druhá časť**

**Čl. 2**  
**Podmienky pridelenia ONB**

1. Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky, s trvalým pobytom v obci Gemerská Poloma, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom obce Gemerská Poloma.
2. Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nie je nižší ako 1,5-násobok životného minima a neprevyšuje 3-násobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

3. Do zoznamu uchádzačov o byty sa nezaradia občania, ktorí:
  - porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (napr. pri priestupkovom a blokovom konaní, opakované podnety a sťažnosti zo strany majiteľov susedných nehnuteľností, zanedbávanie povinnej školskej dochádzky u ich maloletých detí a. i.),
  - majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec, majú podlžnosti voči Sociálnej poisťovni, Všeobecnej zdravotnej poisťovni, Zdravotnej poisťovni Dôvera, Zdravotnej poisťovni Union alebo voči Daňovému úradu.
4. O nájomný byt môže požiadať a môže byť pridelený žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky ustanovené v Čl. 2 bod 2, avšak nájomná zmluva môže byť s takýmto žiadateľom uzatvorená najviac na jeden rok.

### **Čl. 3**

#### **Podávanie žiadostí o ONB**

1. Žiadosti o pridelenie ONB sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade v Gemerskej Polome v Zozname uchádzačov o pridelenie nájomných bytov (ďalej len „zoznam uchádzačov“).
2. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:
  - potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
  - čestné vyhlásenie uchádzača,
  - potvrdenie zo Sociálnej poisťovne, Všeobecnej zdravotnej poisťovne, Zdravotnej poisťovne Dôvera, Zdravotnej poisťovne Union a Daňového úradu, že voči žiadateľovi neevidujú žiadne pohľadávky.

### **Čl. 4**

#### **Postup pri pridelení**

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu prerokuje komisia sociálna (ďalej len „komisia“), ktorá v súlade s podmienkami určenými týmto VZN dá obci Gemerská Poloma návrh na schválenie nájomnej zmluvy po zohľadnení sociálnych pomerov žiadateľa, spolupráce žiadateľa s obcou, trvalého bydliska žiadateľa, možnosti pomoci obci v budúcnosti, vzdialenosti od miesta zamestnania, počtu osôb v domácnosti alebo formou losovania.
2. Obecný úrad v Gemerskej Polome pripraví nájomné zmluvy o nájme bytu na dobu určitú, max. na dobu 3 rokov, ktoré musia byť schválené obecným zastupiteľstvom.
3. Obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o schválení, resp. neschválení nájomnej zmluvy na základe dôvodov hodných osobitného zreteľa, t. j. môže rozhodnúť o uprednostnení iného žiadateľa zo zoznamu uchádzačov umiestnenom nižšie v poradovníku.
4. 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 finančnej zábezpeky za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob jej 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
5. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený zo zoznamu uchádzačov.
  6. Nájomnú zmluvu o nájme obecného bytu je uchádzač povinný uzatvoriť s prenajímateľom do 15 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.

## **Čl. 5**

### **Zásady správy ONB**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o ďalšie 3 roky. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky. Prenajímateľ informuje nájomníka najmenej 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu písomne o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.
2. Nájomník ONB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle Čl. 5 ods. 1 tohto VZN, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Gemerskej Polome žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy s povinnými prílohami v zmysle Čl. 3.
3. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje „komisia“. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN, odporučí obecnému zastupiteľstvu v Gemerskej Polome na schválenie.
4. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje starosta obce.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
7. Nájomca ONB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
8. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
9. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, obec Gemerská Poloma zabezpečí vypratanie ONB na náklady predmetného nájomcu.

## **Čl. 6**

### **Priebeh nájmu**

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. Nájomca nemôže vykonávať v bytovom dome žiadne stavebné úpravy. Vykonanie úprav v ONB je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.
4. Nájomca nemôže ONB alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka.
5. Nájomca nemôže v ONB vykonávať podnikateľskú činnosť bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka ONB.

## **Čl. 7**

### **Zánik nájmu bytu**

Nájom ONB zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle Čl. 5 ods.1 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi obcou Gemerská Poloma ako správcom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby v zmysle bodu 5.
4. Vlastník môže po odporučení „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 Gemerská Poloma ako vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov.
5. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba 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 a musí byť doručená.
6. Smrťou.

## **Tretia časť**

### **Čl. 8**

#### **Výpočet nájomného za byty**

1. 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.
2. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty nasledovne:

**Bytový dom 9. mája č. 486:**

| Číslo bytu | Podlahová plocha bytu v m <sup>2</sup> | Nájomné v € | Fond opráv, prevádzky a údržby v € (5 % z nákladov na obstaranie) | Spolu za byt v € |
|------------|--|-------------|---|------------------|
| 1          | 52,06                                  | 99,19       | 19,07   | 118,26           |
| 2 – 5      | 58,43                                  | 111,32      | 21,41   | 132,73           |
| 6 a 7      | 65,79                                  | 125,35      | 24,10   | 149,45           |

**Bytový dom 9. mája č. 756:**

| Číslo bytu       | Podlahová plocha bytu v m <sup>2</sup> | Nájomné v € | Fond opráv, prevádzky a údržby v € (5 % z nákladov na obstaranie) | Spolu za byt v € |
|------------------|--|-------------|---|------------------|
| 1, 3, 4,<br>5, 6 | 62,33                                  | 123,63      | 23,77   | 147,40           |
| 2                | 40,77                                  | 80,85       | 15,55   | 96,40            |

3. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za služby (plyn, voda, elektrická energia, stočné, internet, poplatok za odvoz tuhého komunálneho odpadu).
4. Nájomné bude nájomca uhrádzať do 25. dňa príslušného mesiaca na účet obce Gemerská Poloma.
5. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný súčasne s podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet obce Gemerská Poloma nájomné.

**Čl. 9****Finančná zábezpeka za užívanie bytu**

1. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet obce Gemerská Poloma finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 6-násobku mesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom musí byť zložená najmenej 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
2. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je vo výške 6-mesačného nájomného a je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte obce Gemerská Poloma a môže byť použitá na:
  - a) úhradu nákladov na údržbu a prípadne 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 dva kalendárne mesiace.

3. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov, umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
4. V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi obcou Gemerská Poloma a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 2, písm. a) a b).

## **Štvrtá časť**

### **Čl. 10**

#### **Osobitné ustanovenia**

1. ONB sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Vlastník bytov po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc Ministerstva dopravy a výstavby SR o ďalšom naložení s bytmi.
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 „komisia“ alebo obecné zastupiteľstvo.

### **Čl. 11**

#### **Domový poriadok**

Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec.

### **Čl. 12**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba obecné zastupiteľstvo obce Gemerská Poloma.
2. Kontrolou nad dodržiavaním tohto VZN sú poverení starosta obce, sociálna komisia, poslanci obecného zastupiteľstva, hlavný kontrolór obce alebo osoba poverená starostom obce Gemerská Poloma.
3. Týmto sa ruší VZN č. 8/2015 o prenajímaní obecných bytov pridelovaných v súlade s požiadavkami Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) schválené uzn. č. 43/2015/OcZ A/15 dňa 15.12.2015.
4. Toto VZN obce Gemerská Poloma o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 281/2018/OcZ v Gemerskej Polome dňa 10.04.2018.
5. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Gemerská Poloma nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho zverejnenia na úradnej tabuli obce a WEB stránke obce Gemerská Poloma, t. j. dňom 25.04.2018.



6. Návrh dodatku č. 1/2018 k Všeobecne záväznému nariadeniu obce Gemerská Poloma č. 1/2018 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu bol vyvesený na úradnej tabuli od 22.11.2018.
7. Dodatok č. 1/2018 k Všeobecne záväznému nariadeniu obce Gemerská Poloma č. 1/2018 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Gemerskej Polome uznesením č. 13/2018/ust. dňa 08.12.2018 a nadobúda účinnosť dňa 24.12.2018.

Mgr. Lillian Brond'ošová  
starostka obce