

VNÚTORNÝ PREDPIS RIADENIA OBCE Č. 4/2023:

**PRAVIDLÁ
PRE NÁJOM BYTOV VO VLASTNÍCTVE OBCE ŽUPKOV**



Článok 1

Predmet úpravy

Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov (ďalej aj „*pravidlá pre nájom bytov*“, „*Pravidlá*“ v príslušnom gramatickom tvare) ustanovujú v súlade s ustanoveniami Štatútu obce Župkov príslušnosť orgánov obce Župkov pri zostavovaní a aktualizácii poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu a pri rozhodovaní o žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu a ustanovujú manažment nájmu bytov vo vlastníctve obce Župkov.

Článok 2

Základné ustanovenia pre nájom bytov vo vlastníctve obce

- (1) Obec Župkov (ďalej aj „*obec*“ v príslušnom gramatickom tvare) je výlučným vlastníkom nájomných bytov o veľkosti podielu 1/1, výstavbu ktorých obec Župkov realizovala zo zdrojov obce Župkov, s podporou vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a z dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR: byty nachádzajúce sa v bytovom dome ktorý sa nachádza v okrese: Žarnovica, v obci: Župkov, v katastrálnom území: Župkov, evidovaný Okresným úradom Žarnovica, katastrálny odbor:
 - a) na LV č. 416:

stavba, súpisné číslo 38, druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom postavený na parcele registra „C“ KN č. 1/3, o výmere 166 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; pozemok parcely registra „C“ KN č. 1/3, o výmere 166 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - b) na LV č. 1421:
 1. stavba, súpisné číslo 39, druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom postavený na parcele registra „C“ KN č. 1/2, o výmere 270 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; pozemok parcely registra „C“ KN č. 1/2, o výmere 270 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 2. stavba, súpisné číslo 274, druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom postavený na parcele registra „C“ KN č. 1038/25, o výmere 244 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; pozemok parcely registra „C“ KN č. 1038/25, o výmere 244 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 3. stavba, súpisné číslo 297, druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom postavený na parcele registra „C“ KN č. 1038/5, o výmere 542 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; pozemok parcely registra „C“ KN č. 1038/5, o výmere 542 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 4. stavba, súpisné číslo 299, druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom postavený na parcele registra „C“ KN č. 1038/6, o výmere 550 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; pozemok parcely registra „C“ KN č. 1038/6, o výmere 550 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.
- (2) Nájomné byty vo vlastníctve obce Župkov (ďalej aj „*nájomný byt*“ v príslušnom gramatickom tvare) spravuje obec Župkov, časť služieb súvisiacich so spravovaním nájomných bytov zabezpečuje pre obec zmluvný partner.
- (3) Obec Župkov spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci pri výkone samosprávy.¹
- (4) Obec Župkov je osobou povinnou zachovať nájomný charakter nájomných bytov.²

¹ § 4 odsek 3 písmeno j) zákona o obecnom zriadení



- (5) Obec Župkov poskytuje nájomné byty na sociálne bývanie³ oprávneným osobám.⁴
- (6) Obec Župkov vedie samostatnú evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu (ďalej aj „*evidencia žiadateľov*“, „*evidencia*“ v príslušnom gramatickom tvare).
- (7) Rozhodovanie o žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu a zostavovanie a aktualizácia poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu nie je rozhodovaním podľa ustanovení všeobecného predpisu o správnom konaní.⁵
- (8) Dokumentácia o priebehu rozhodovania o žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu a dokumentácia o zostavovaní a aktualizácii poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu je súčasťou registratúry obce.
- (9) Na pridelenie nájomného bytu do nájmu nie je právny nárok.

Článok 3

Základná právna úprava pre nájom bytov vo vlastníctve obce

Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov ustanovujú v súlade s ustanoveniami Štatútu obce Župkov príslušnosť orgánov obce Župkov pri zostavovaní a aktualizácii poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu a pri rozhodovaní o žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu a ustanovujú manažment nájmu bytov vo vlastníctve obce Župkov v súlade s ustanoveniami všeobecných a osobitných predpisov, najmä:

- a) zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*zákon o obecnom zriadení*“),
- b) zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*zákon o majetku obcí*“),
- c) zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*Občiansky zákonník*“),
- d) zákon SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*zákon o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov*“),
- e) zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*zákon o vlastníctve bytov*“),
- f) zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*zákon o dotáciách na rozvoj bývania*“),
- g) nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*nariadenie vlády*“).

Článok 4

Príslušnosť orgánov obce pri nájme bytu vo vlastníctve obce

- (1) Rozhodovať o nájme bytov vo vlastníctve obce Župkov a o úkonoch súvisiacich s nájmom bytov vo vlastníctve obce Župkov sú oprávnené orgány obce Župkov:⁶
 - a) Obecné zastupiteľstvo obce Župkov (ďalej aj „*obecné zastupiteľstvo obce*“ v príslušnom gramatickom tvare),
 - b) starosta obce Župkov (ďalej aj „*starosta obce*“ v príslušnom gramatickom tvare).

² § 11 odsek 1 písmeno a) bod 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

³ § 21 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

⁴ § 22 odsek 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

⁵ zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

⁶ § 10 odsek 1 zákona o obecnom zriadení



- (2) Obecné zastupiteľstvo obce prijatím uznesenia nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných poslancov obecného zastupiteľstva obce rozhoduje o:
- podmienkach pre nájom bytov vo vlastníctve obce,
 - výške úhrad za nájom bytov vo vlastníctve obce,
 - poradí žiadateľov o pridelenie nájomného bytu obce do nájmu,
 - opakovanom nájme nájomného bytu,
 - obligatórnych náležitostiach zmluvy o nájme bytu v rozsahu ustanovení týchto Pravidiel,
 - tom, že prvé poradie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu v novopostavenom nájomnom dome bude určené verejným náhodným výberom (žrebovaním); súčasťou uznesenia je dátum konania a podmienky verejného náhodného výberu poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu,
 - vstupe do zmluvného vzťahu za účelom zabezpečovania časti služieb súvisiacich so spravovaním nájomných bytov, najviac v rozsahu Článku 5 odsek 1 týchto Pravidiel, o podmienkach zmluvného vzťahu, o jeho zmenách a o jeho ukončení.
- (3) Starosta obce rozhoduje o:
- zaradení žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu do evidencie žiadateľov v súlade s ustanoveniami týchto Pravidiel,
 - vyradení žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu z evidencie žiadateľov v súlade s ustanoveniami týchto Pravidiel
- a o ďalších úkonoch, ktoré nie sú ustanoveniami týchto Pravidiel vyhradené obecnému zastupiteľstvu obce, alebo ktoré sú ustanoveniami týchto Pravidiel vyhradené starostovi obce.

Článok 5

Spravovanie nájomných bytov a súvisiace činnosti

- (1) Spravovanie nájomných bytov zahŕňa činnosti, najmä:
- kompletná starostlivosť o bytový dom ako o stavbu, vrátane súvisiacich médií a zariadení, riešenie a odstraňovanie porúch bytového domu,
 - zabezpečenie preventívnej požiarnej ochrany odbornou spôsobilou osobou vrátane všetkých súvisiacich povinností, činností a úkonov v rozsahu ustanovení príslušného osobitného predpisu,
 - zabezpečenie bezpečnosti prevádzky a revíznej činnosti vyhradených a iných technických zariadení bytového domu odbornou spôsobilou osobou v rozsahu ustanovení príslušných osobitných predpisov,
 - vykonávanie kontroly a odstraňovanie závad spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, zabezpečenie kontroly a výmeny všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energií a vody,
 - údržba spoločných priestorov, dodávka elektrickej energie pre spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu, zabezpečenie deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
 - zabezpečenie a vedenie technicko-prevádzkovej agendy súvisiacej so starostlivosťou a zabezpečením technického stavu bytov, nebytových priestorov a spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
 - zabezpečenie služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov: dodávka vody, dodávka tepla, odvádzanie odpadových a dažďových vôd,



- h) riešenie a odstraňovanie porúch v nájomnom byte súvisiacich s vykurovaním, súvisiacich s vodou a odpadovou vodou, súvisiacich s plynom, súvisiacich s internetovým pripojením,
 - i) riešenie havarijných stavov súvisiacich s vytopením alebo požiarom v nájomnom byte,
 - j) odstraňovanie závad po poškodení nájomného bytu,
 - k) tvorba plánu opráv spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu na každý kalendárny rok,
 - l) optimalizácia poistenia a komunikácia s poisťovňou pri riešení poistných udalostí nájomného bytu a bytového domu.
- (2) Obec prostredníctvom zamestnancov obce zabezpečuje:
- a) výkon rozhodnutí orgánov obce v súvislosti s rozhodovaním o žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu a v súvislosti so zostavovaním a aktualizáciou poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu,
 - b) komunikáciu s nájomníkmi v nájomných bytoch vo vlastníctve obce,
 - c) výber a evidenciu úhrad za nájom bytov vo vlastníctve obce a vymáhanie pohľadávok,
 - d) ročné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytov a ich rozúčtovanie a výber,
 - e) činnosti súvisiace s odovzdaním a prevzatím nájomného bytu na začiatku a pri ukončení zmluvy o nájme bytu.

Článok 6

Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu do nájmu

- (1) Obec je osobou oprávnenou prideliť nájomný byt do nájmu len žiadateľovi ktorý je oprávnenou osobou,⁷ na základe jeho žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu (ďalej aj „*žiadateľ*“ v príslušnom gramatickom tvare).
- (2) Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu do nájmu nemôže byť osoba, ktorá má voči obci záväzky po lehote splatnosti.
- (3) Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu do nájmu môže byť z jednej spoločnej domácnosti, alebo medzi blízkymi osobami⁸ len jedna osoba.

Článok 7

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu do nájmu

- (1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu do nájmu (ďalej aj „*žiadosť*“ v príslušnom gramatickom tvare) doručí žiadateľ obci Župkov písomne, alebo elektronicky. Formulár Žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu obec zverejňuje na webovom sídle obce.
- (2) Žiadateľ je osobou povinnou v žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu uviesť osoby, ktoré s ním budú žiť v nájomnom byte.
- (3) Žiadateľ je osobou povinnou k žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu priložiť:
 - a) doklad o výške svojho mesačného príjmu a mesačného príjmu všetkých osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti v nájomnom byte,
 - b) príslušný doklad, alebo vyhlásenie, preukazujúce oprávnenosť žiadateľa:
 - 1. doklad o rozsahu zdravotného postihnutia, ak je členom domácnosti žiadateľa osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - 2. vyhlásenie žiadateľa, že je osamelým rodičom s nezaopatreným dieťaťom,

⁷ § 22 odsek 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

⁸ § 116 Občianskeho zákonníka



3. vyhlásenie žiadateľa, že aspoň jeden z členov jeho domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 4. doklad alebo vyhlásenie o skončení poskytovania starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 5. doklad alebo vyhlásenie o zániku náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo osobitnej starostlivosti poručníka,
 6. doklad alebo vyhlásenie o zverení do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením plnoletosti podanie návrhu na zverenie žiadateľa do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka,
 7. vyhlásenie žiadateľa, že je osobou žijúcou v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada,
 8. vyhlásenie žiadateľa, že je osobou ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, v súlade s nariadením obce.
- (4) Žiadateľ je osobou povinnou bezodkladne, najneskôr do 30 dní od ich vzniku oznámiť obci všetky zmeny údajov týkajúce sa jeho osoby aj osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, ako aj všetky zmeny, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie jeho bytovej potreby v rozsahu podanej žiadosti.

Článok 8

Zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu

do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu

- (1) Podmienkou zaradenia žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu do evidencie žiadateľov je doručenie riadne a úplne vyplnenej žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu vrátane požadovaných príloh preukazujúcich oprávnenosť žiadateľa obci.
- (2) Riadne a úplne vyplnenú žiadosť obec zaradí do evidencie žiadateľov podľa dátumu jej doručenia.
- (3) Žiadateľa, ktorý obci doručí neúplne vyplnenú žiadosť, alebo ktorý nedoručí požadované doklady k žiadosti obec písomne vyzve na doplnenie žiadosti a doručenie požadovaných dokladov. Obec vo výzve žiadateľovi presne uvedie, o ktoré údaje má žiadosť doplniť, alebo ktoré doklady má doručiť. Obec vo výzve zároveň určí žiadateľovi primeranú lehotu na doplnenie žiadosti a doručenie dokladov a poučí žiadateľa, že ak v stanovenej lehote žiadosť nedoplní, alebo doklady nedoručí, žiadosť do evidencie žiadateľov nebude zaradená. Lehota na doplnenie žiadosti a doručenie dokladov nemôže byť kratšia ako 15 dní.
- (4) Doplnenú žiadosť obec zaradí do evidencie s dátumom doručenia doplňujúcich údajov, alebo dokladov.
- (5) Obec zašle žiadateľovi oznámenie o zaradení jeho žiadosti do evidencie. V oznámení obec uvedie dátum zaradenia žiadosti do evidencie.
- (6) Žiadateľ je osobou povinnou byť oprávnenou osobou počas celej doby evidencie žiadosti.
- (7) Žiadateľ, ktorému nebol pridelený nájomný byt do nájmu a naďalej trvá na riešení svojej žiadosti, jedenkrát ročne vždy najneskôr 31. januára priebežného kalendárneho roka potvrdí svoju žiadosť alebo aktualizuje svoju žiadosť predložením aktuálneho dokladu



o výške svojho príjmu a príjmu všetkých osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti a ďalších dokladov preukazujúcich oprávnenosť žiadateľa.

Článok 9

Nezaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu

- (1) Dôvodom nezaradenia žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu do evidencie žiadateľov je, ak:
 - a) žiadateľ vo svojej žiadosti uvedie nepresné údaje, alebo ak podá neúplnú žiadosť a tú v lehote určenej obcou nedoplní, alebo
 - b) žiadateľ vo svojej žiadosti uvedie nepravdivé a zavádzajúce údaje, alebo
 - c) žiadateľ podá viac žiadostí o pridelenie nájomného bytu do nájmu pre seba, pre osoby blízke, alebo pre ďalších členov domácnosti, alebo
 - d) žiadateľ, alebo osoba ktorá s ním bude žiť v spoločnej domácnosti neoprávnene užíva byt vo vlastníctve obce.
- (2) Obec zašle žiadateľovi oznámenie o nezaradení jeho žiadosti do evidencie. V oznámení obec uvedie dôvody, ktoré boli prekážkou pre zaradenie žiadosti do evidencie.
- (3) Žiadateľ je osobou oprávnenou obci doručiť novú žiadosť v súlade s ustanoveniami týchto Pravidiel najskôr po uplynutí 12 mesiacov odo dňa, kedy mu obec oznámila nezaradenie žiadosti do evidencie.

Článok 10

Vyradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu

- (1) Dôvodom vyradenia žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu z evidencie žiadateľov je, ak:
 - a) obec vyzve žiadateľa k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu, alebo
 - b) do lehoty určenej obcou žiadateľ nepodpíše zmluvu o nájme bytu, o ktorý v žiadosti prejavil záujem, alebo
 - c) obec dodatočne zistí, že žiadateľ v žiadosti uviedol nepravdivé, alebo zavádzajúce údaje, alebo
 - d) žiadateľ neaktualizuje žiadosť v súlade s ustanoveniami týchto Pravidiel,
 - e) v lehote stanovenej ustanoveniami týchto Pravidiel žiadateľ nenahlási všetky zmeny údajov týkajúce sa jeho osoby aj osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, ako aj všetky zmeny, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie jeho bytovej potreby v rozsahu podanej žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu, alebo
 - f) žiadateľ prestal spĺňať niektorú z podmienok oprávnenosti žiadateľa, alebo
 - g) dôjde k úmrtiu žiadateľa, alebo
 - h) žiadateľ doručí obci žiadosť o vyradenie z evidencie.
- (2) Obec zašle žiadateľovi oznámenie o vyradení jeho žiadosti z evidencie. V oznámení obec uvedie dôvody, pre ktoré bola žiadosť z evidencie vyradená.
- (3) Žiadateľ je osobou oprávnenou obci doručiť novú žiadosť v súlade s ustanoveniami týchto Pravidiel najskôr po uplynutí 12 mesiacov odo dňa, kedy mu obec oznámila vyradenie žiadosti z evidencie.



Článok 11

Zostavovanie poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu

- (1) Obecné zastupiteľstvo obce Župkov rozhoduje o poradí žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu na základe návrhu predloženého Sociálno-zdravotnou komisiou obecného zastupiteľstva obce Župkov (ďalej aj „komisia“ v príslušnom gramatickom tvare) najmenej jedenkrát za šesť mesiacov alebo podľa potreby. Návrh komisie nie je podmienkou pre rozhodovanie obecného zastupiteľstva obce.
- (2) Komisia najmenej jedenkrát za šesť mesiacov preskúma všetky aktuálne žiadosti a navrhne poradie žiadateľov obecnému zastupiteľstvu obce na rozhodovanie.
- (3) Obecné zastupiteľstvo obce rozhoduje o poradí žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu s prihliadnutím na naliehavosť riešenia bytovej situácie žiadateľa a s prihliadnutím na počet členov domácnosti, ktorí budú so žiadateľom nájomný byt obývať.
- (4) Obecné zastupiteľstvo obce rozhoduje o poradí žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu ako o celku. Rozhodnutie obecného zastupiteľstva obce o poradí žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu je pre obec záväzné.
- (5) Obec je osobou povinnou uzatvárať zmluvy o nájme bytov ktoré sú uvoľnené, podľa poradia žiadateľov schváleného obecným zastupiteľstvom obce a s prihliadnutím na počet obytných miestností uvoľneného bytu v nadväznosti na počet členov domácnosti, ktorí budú so žiadateľom nájomný byt obývať.
- (6) Obec je osobou povinnou zverejniť na webovom sídle obce oznámenie o dátume konania a podmienkach verejného náhodného výberu poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu v novopostavenom bytovom dome do nájmu najmenej 30 dní pred jeho uskutočnením. Oznámenie je zverejnené počas celej doby až po ukončenie verejného náhodného výberu poradia žiadateľov.

Článok 12

Nájom bytu vo vlastníctve obce

- (1) Nájomné byty vo vlastníctve obce sú určené na sociálne bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' vlastné bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky ustanovení osobitného predpisu.⁹
- (2) Obec uzatvorí zmluvu o nájme bytu bežného štandardu na dobu určitú na tri roky¹⁰ s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu.¹¹
- (3) Podrobné podmienky nájmu bytu vo vlastníctve obce upravujú ustanovenia zmluvy o nájme bytu.¹² Súčasťou zmluvy o nájme bytu je vždy:
 - a) presný dátum ukončenia nájmu a zmluvy o nájme bytu,
 - b) výška nájomného v súlade s ustanovením obecného zastupiteľstva obce,
 - c) doložka o finančnej zábezpeke¹³ vo výške najmenej štvornásobku mesačného nájomného,¹⁴
 - d) podmienky opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu, najmä:
 1. nájomca aj osoby jeho domácnosti spĺňajú podmienky potreby sociálneho bývania,¹⁵

⁹ § 21 odsek 1 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

¹⁰ § 12 odsek 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

¹¹ § 12 odseky 3, 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

¹² § 12 odsek 1 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

¹³ § 12 odsek 7 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

¹⁴ § 12 odsek 7 zákona o dotáciách na rozvoj bývania



2. nájomca aj osoby jeho domácnosti užívajú predmet nájmu riadne v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s ustanoveniami osobitných predpisov,¹⁶
 3. nájomca uhrádza nájom a úhradu do fondu opráv pravidelne a bez omeškania,
 4. nájomca aj osoby jeho domácnosti nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome,
 5. nájomca aj osoby jeho domácnosti nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome,
 6. nájomca aj osoby jeho domácnosti užívajú byt vo vlastníctve obce nepretržite, nie len prechodne a neužívajú aj ďalší, iný byt, alebo dom vo vlastníctve, alebo v nájme.
- (4) Obligatónymi prílohami zmluvy o nájme bytu sú:
- a) vyhlásenie nájomcu že nájomný byt vo vlastníctve obce nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe,¹⁷
 - b) súpis drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním ktoré je nájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady,
 - c) preberací protokol s fotodokumentáciou.
- (5) Ukončenie nájmu bytu vo vlastníctve obce nezakladá nárok nájomcu na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
- (6) Zmluvu o nájme bytu obecné zastupiteľstvo obce neschvaľuje. Zmluvu o nájme bytu obec zverejní v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle obce.¹⁸

Článok 13

Opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu

- (1) Obec je osobou povinnou najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu.¹⁹
- (2) Nájomca je osobou oprávnenou doručiť obci Župkov Žiadosť o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu.
- (3) Obec opakovane, najviac na jeden rok, v súlade s rozhodnutím obecného zastupiteľstva obce uzatvorí zmluvu o nájme bytu s nájomcom, ktorý súčasne spĺňa podmienky upravené ustanoveniami osobitného predpisu,²⁰ podmienky upravené v zmluve o nájme bytu a podmienky potreby sociálneho bývania.
- (4) Na rozhodovanie o žiadosti o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu sa primerane vzťahujú ustanovenia týchto Pravidiel upravujúce rozhodovanie o nájme bytu vo vlastníctve obce.
- (5) Zmluvu o nájme bytu pri opakovanom nájme obecné zastupiteľstvo obce neschvaľuje. Zmluvu o nájme bytu pri opakovanom nájme obec zverejní v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle obce.²¹

¹⁵ § 21 odsek 1 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

¹⁶ najmä Občiansky zákonník

¹⁷ § 12 odsek 1 písmeno k) zákona o dotáciách na rozvoj bývania

¹⁸ § 47a Občianskeho zákonníka, § 4 odsek 3, § 5a odsek 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

¹⁹ § 12 odsek 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

²⁰ najmä § 12 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

²¹ § 47a Občianskeho zákonníka, § 4 odsek 3, § 5a odsek 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov



Článok 14

Výpočet nájomného

- (1) Výšku úhrady za nájom bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a z rozpočtu obce navrhne starosta obce na schválenie obecnému zastupiteľstvu obce v súlade s podmienkami Štátneho fondu rozvoja bývania.
- (2) Sadzobník nájomného obec zverejní na webovom sídle obce.

Článok 15

Samospráva nájomných bytov

Nájomcovia nájomných bytov vo vlastníctve obce sú osobami oprávnenými so súhlasom obce určiť osoby zodpovedné za prevádzku spoločných nebytových priestorov.

Článok 16

Domový poriadok

Vzájomné vzťahy obce Župkov ako vlastníka bytového domu a nájomcov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v bytovom dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu upravuje obec ustanoveniami Domového poriadku. Domový poriadok vydáva starosta obce.

Článok 17

Spoločné ustanovenia

- (1) Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov sú záväzné pre orgány obce Župkov: starostu obce a obecné zastupiteľstvo obce ako aj pre orgány obecného zastupiteľstva obce. Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov sú zároveň záväzné pre všetkých zamestnancov obce Župkov.
- (2) Starosta obce oboznámi všetkých zamestnancov obce s týmito Pravidlami najneskôr v deň ich účinnosti, u nových zamestnancov obce najneskôr v deň ich nástupu do zamestnania.
- (3) Starosta obce priebežne oboznámi zamestnancov obce so zmenami Pravidiel.
- (4) Orgány obce sú pri rozhodovaní o žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu viazané povinnosťou hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov.²²
- (5) Ustanovenia ďalších vnútorných predpisov riadenia obce upravujúce hospodárenie a nakladanie s majetkom obce alebo s majetkovými právami obce vydanými v súlade s ustanoveniami príslušných osobitných predpisov, najmä Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Župkov, Zásady hospodárenia s finančnými prostriedkami obce Župkov ako aj ustanovenia nariadení obce Župkov upravujúce hospodárenie a nakladanie s majetkom obce alebo s majetkovými právami obce ako aj vecná príslušnosť orgánov obce upravená uvedenými vnútornými predpismi riadenia obce a nariadeniami obce nie sú ustanoveniami týchto Pravidiel dotknuté.
- (6) Právo na ochranu osobných údajov a povinnosti obce pri ochrane osobných údajov²³ nie sú ustanoveniami týchto Pravidiel dotknuté.
- (7) Právo na prístupenie informácií na základe žiadosti²⁴ nie je ustanoveniami týchto Pravidiel dotknuté.

²² § 7 odsek 1 zákona o majetku obcí

²³ najmä zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov



- (8) Obligatornosť finančnej kontroly²⁵ nie je ustanoveniami týchto Pravidiel dotknutá
- (9) Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov sú k dispozícii všetkým zamestnancom obce v elektronickej forme na elektronickom úložisku obce a v tlačenej forme u starostu obce. Starosta obce zabezpečí, aby tieto Pravidlá boli zverejnené.
- (10) Pokiaľ nie sú ustanoveniami týchto Pravidiel podrobnejšie upravené podmienky a postupy vzťahujúce sa na nájom bytov vo vlastníctve obce, obecné zastupiteľstvo obce rozhoduje tak, že o veci hlasuje.

Článok 18

Záverečné ustanovenia

- (1) Schváliť Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov, ich zmeny, doplnenia a zrušenie je v súlade s ustanoveniami zákona o obecnom zriadení a v súlade s ustanoveniami Štatútu obce Župkov prijatím uznesenia nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných poslancov obecného zastupiteľstva obce vyhradené Obecnému zastupiteľstvu obce Župkov.
- (2) Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov, v súlade s ustanoveniami zákona o obecnom zriadení a v súlade s ustanoveniami Štatútu obce Župkov schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Župkov dňa 18. 10. 2023 prijatím uznesenia č. 74/2023.
- (3) Nadobudnutím účinnosti týchto Pravidiel pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov stráca účinnosť Smernica o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce Župkov vrátane zmien a doplnení, účinná od 22. 9. 2015.
- (4) Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov nadobúdajú účinnosť dňa 1. 11. 2023.

Mgr. Ľubomír Medlen
starosta obce

²⁴ zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov

²⁵ zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov