

# **OBEC DEDINA MLÁDEŽE**

---

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE DEDINA MLÁDEŽE**

**č. 1/2010**

o prenajímaní nájomných bytov vo vlastníctve  
obce Dedina Mládeže

*Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Dedina Mládeže dňa 8. januára 2010*

*Schválené Obecným Zastupiteľstvom Dedina Mládeže dňa 26. januára 2010  
Uznesenie č. 142/2010 bod B/5*

*VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Dedina Mládeže dňa 27. januára 2010*

Obecné zastupiteľstvo Dedina Mládeže v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

*u s t a n o v u j e:*

## **§ 1**

### **Základné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) sa vzťahuje na nájomné byty, ktoré sú vo vlastníctve obce Dedina Mládeže v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a postavené z finančných prostriedkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MV a RR SR“) na výstavbu nájomných bytov.
2. Účelom tohto VZN je stanoviť podmienky prenajímania obecných bytov, ako aj upraviť niektoré pomery súvisiace s nájmom bytov a poskytovaním bytových náhrad.
3. Prenajímateľom obecných bytov je obec Dedina Mládeže, prípadne ňou zriadený podnikateľský subjekt, alebo subjekt s majetkovou účasťou obce.
4. Nájomné byty nemôžu byť prevedené do vlastníctva nájomcov bytov.

## **§ 2**

### **Žiadateľ o byt**

1. Obyvatel' obce za účelom riešenia svojich bytových pomerov má možnosť so svojou žiadosťou o nájom bytu, o výmenu bytu a poskytnutie bytových náhrad obrátiť sa na prenajímateľa.
2. Žiadateľom o nájom obecného bytu sa stane ten, kto si podal žiadosť o nájom bytu prenajímateľovi a je spôsobilý na právne úkony.
3. Podaná žiadosť o nájom bytu musí byť podpísaná vlastnoručne žiadateľom o byt. Žiadosť musí obsahovať identifikačné údaje žiadateľa, údaje o rodinných príslušníkoch, ktorí budú obývať žiadaný byt.
4. Povinnosťou žiadateľa je aktualizovať svoju žiadosť na predpísanom tlačive „Aktualizácia žiadostí o prenájom bytu“ každý rok, a to do 15. februára príslušného roka.
5. Výzva, upozornenie na povinnosť aktualizovania žiadosti o prenájom bytu sa zverejňuje na úradnej tabuli obce na Obecnom úrade Dedina Mládeže min. 30 dní pred 15. februárom daného kalendárneho roka.
6. V prípade ak si žiadateľ o nájom bytu svoju povinnosť týkajúcu sa aktualizácie svojej žiadosti do stanoveného termínu nesplní, bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájom obecného bytu.
7. Prenajímateľ vedie evidenciu žiadateľov o nájom bytu.

### § 3

#### Zoznam žiadateľov na prenájom bytov

1. Obecné zastupiteľstvo Dedina Mládeže (ďalej len „OZ“) na základe kritérií uvedených v § 3 ods. 2 tohto VZN zostaví návrh zoznamu žiadateľov na nájom bytov.

2. Pri zostavení zoznamu žiadateľov na nájom bytu sa berú do úvahy nasledovné kritériá:

- a) žiadateľ musí mať podanú žiadosť na Obecnom úrade Dedina Mládeže,
- b) má minimálne tri roky pobyt na území obce Dedina Mládeže, alebo minimálne 3 roky vykonáva podnikateľskú činnosť v nehnuteľnostiach na území obce Dedina Mládeže, alebo je zamestnaný, a miesto výkonu práce je na území obce Dedina Mládeže minimálne 3 roky
- c) nie je nájomcom, ani spoločným nájomcom bytu,
- d) nie je vlastníkom rodinného domu, resp. bytu v obytnom dome, ani manžel/ka, ani druh/žka,
- e) obec voči žiadateľovi nemá žiadnu pohľadávku,
- f) počet nezaopatrených detí v rodine,
- g) stav rodiny (ucelená, neucelená rodina, mladí manželia),
- h) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa na byt /zdravotný stav žiadateľa a príslušníkov jeho rodiny/
- i) hygienické a zdravotné podmienky užívaného bytu v čase zostavenia zoznamu žiadateľov,
- j) sociálne pomery uchádzača a jeho rodiny /preskúmajú sa majetkové pomery žiadateľa, berie sa do úvahy príjem rodiny v porovnaní so zákonom stanovenou hranicou sociálnej odkázanosti a životného minima/,
- k) ak mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> neprevyšuje trojnásobok životného minima<sup>2</sup>, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočítava z príjmu<sup>3</sup> za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá. Tieto podmienky sa vzťahujú aj na občanov zdravotne postihnutých.
- l) potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutne pre obec.

3. Zoznam žiadateľov na nájom bytov schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

4. Po schválení OZ prenajímateľ do 15 dní po nadobudnutí právoplatnosti uznesenia OZ oznámi žiadateľom, že boli zaradení do zoznamu žiadateľov o nájom bytov resp. že z akého dôvodu neboli zaradení do zoznamu žiadateľov.

<sup>1</sup> § 3 zákona číslo č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

<sup>2</sup> § 2 zákona číslo č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

<sup>3</sup> § 4 zákona číslo č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

## § 4

### Rozhodovanie mimo zoznamu žiadateľov na prenájom bytov

1. Mimo zoznamu žiadateľov na nájom bytu možno uzatvoriť nájomnú zmluvu v týchto prípadoch:

- a) ak nájomca z vlastného podnetu uvoľní byt a má záujem uzatvoriť nájomnú zmluvu na byt s menšou obytnou plochou, v tom prípade návrh na udelenie súhlasu na uzavretie zmluvy dáva OZ.
- b) Ak nájomca žiada prenajímateľa o zmenu bytu na nižšom poschodí a to z dôvodu zdravotného stavu, alebo s prihliadnutím na svoj vek. Návrh na udelenie súhlasu na uzavretie zmluvy dáva OZ.
- c) Ak byt nájomcu bol postihnutý haváriou, alebo živelnou pohromou, tieto prípady sa dodatočne predkladajú do OZ z dôvodu prehodnotenia možnosti a potreby zmeny nájmu bytu.

2. Prenajímateľ môže rozhodnúť, že 10% bytov, najmenej však 2 byty postavené z finančných prostriedkov MV a RR SR na výstavbu nájomných bytov, prideli do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa § 3 ods. 2 písm. a) až k) VZN. Tieto prípady po predchádzajúcom prerokovaní schvaľuje OZ.

## § 5

### Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Ak má prenajímateľ k dispozícii vhodný byt pre žiadateľa, ktorý je zaradený do zoznamu žiadateľov o byt, bez zbytočného odkladu oznámi žiadateľovi termín rokovania o uzavretí zmluvy o nájme bytu.

2. V prípade odmietnutia prvej ponuky, alebo nereagovania na ňu do 10-tich dní od vykázaného doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme konkrétneho bytu žiadateľom alebo v prípade opätovného odmietnutia uzatvorenia nájomnej zmluvy, je tento žiadateľ zo zoznamu vyradený. Táto okolnosť sa žiadateľovi oznámi do 7 dní od vyradenia zo zoznamu.

3. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na jeden rok s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, kedy doba nájmu je 3 roky.

4. Pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy, nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na dobu jedného roka, v prípade občanov zdravotne postihnutých na 3 roky.

5. Na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu<sup>4</sup> nájomná zmluva sa uzatvára len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť s iným občanom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok.

---

<sup>4</sup> Vyhláška MŽP SR č.532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

6. Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce.

## § 6

### Práva s povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.

3. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

## § 7

### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.

2. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí spolu s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanoví inak.

3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu budúci nájomca v deň podpisu nájomnej zmluvy zaplatí v hotovosti do pokladne obce prenajímateľovi finančnú záruku vo výške 3 mesačných splátok nájomného. Toto ustanovenie neplatí pri opakovanom uzatváraní nájomných zmlúv s tými istými nájomcami.

## § 8 Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. /Neplatí ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník ( ďalej len „občiansky zákonník“)/.
3. Ak bola dodaná písomná výpoveď, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu<sup>5</sup>.
4. Nájomný vzťah zaniká, ak 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome.
5. Nájomný vzťah zaniká, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomný vzťah zaniká, ak nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia<sup>6</sup> alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
7. Nájomný vzťah zaniká, ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

## § 9 Bytové náhrady

Na poskytovanie bytových náhrad podľa občianskeho zákonníka po uplynutí doby trvania nájmu bytu nájomca nemá právny nárok.

## § 10 Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami

1. Podnet k výmene bytu dáva nájomca konkrétneho bytu písomnou žiadosťou adresovanou prenajímateľovi, v ktorej zároveň označí nájomcu ochotného s ním byt vymeniť.
2. Výmena bytu sa uskutoční na základe písomnej dohody nájomcov a písomného súhlasu prenajímateľa.

---

<sup>5</sup> Zákon SNR č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

<sup>6</sup> Zákon SNR č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

3. Prenajímateľ na základe podaných žiadostí o výmenu bytu overuje okolnosti a predpoklady výmeny. K vzájomnej výmene bytov zaujíma stanovisko aj obecné zastupiteľstvo.
4. V dohode o výmene bytu medzi nájomcami sa stanoví podmienky tejto výmeny s prihliadnutím na stanovisko prenajímateľa. Dohoda sa uzatvára písomnou formou a nadobúda účinnosť s uzatvorením nových nájomných zmlúv.
5. V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z účastníkov (nájomníkov) zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.
6. V prípade výmeny bytov nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje starosta obce.
7. Prenajímateľ môže odoprieť súhlas k výmene bytu z nasledovných dôvodov:
  - a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa z dôvodu z predchádzajúceho neplatenia nájomného a služieb s ním spojených,
  - b) ak prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodov zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním predmetu nájmu a zanedbávaním bežnej údržby.

## **§ 11**

### **Podnájom bytu (časti bytu)**

Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve obce nemožno inému prenechať do podnájmu.

## **§ 12**

### **Prihlásenie občana k trvalému alebo prechodnému pobytu do nájomného bytu**

Na prenajímateľa sa môže obrátiť občan so svojou písomnou žiadosťou o udelenie súhlasu k prechodnému alebo k trvalému pobytu v byte nájomníka bytu, ktorého vlastníkom je obec.

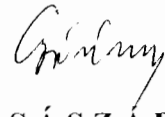
1. Na základe súhlasu prenajímateľa občan vykoná ohlasovaciu povinnosť k trvalému alebo prechodnému pobytu na Obecnom úrade v Dedine Mládeže.
2. Na základe podanej žiadosti občana o zmenu trvalého pobytu, prechodného pobytu prenajímateľ overuje príbuzenský pomer k nájomcovi obecného bytu, ku ktorému sa žiadateľ hodlá prihlásiť.
3. Prenajímateľ udolí súhlas k prechodnému pobytu žiadateľovi, ktorý preukáže, že nájomca, ku ktorému sa hodlá prihlásiť, je jeho rodič, súrodenec, dieťa, starý rodič, zať, nevesta alebo vnuk.
4. Prenajímateľ udolí súhlas k trvalému pobytu žiadateľovi iba v prípade ak preukáže, že nájomca ku ktorému sa hodlá prihlásiť, je jeho rodič, súrodenec, dieťa, zať, nevesta, alebo vnuk.
5. Žiadateľom, ktorý nepreukáže hore uvedený príbuzenský vzťah k nájomcovi, súhlas k prihláseniu k trvalému alebo prechodnému pobytu nebude udelený.

## § 13

### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny o doplnenia tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Dedina Mládeže.
2. Toto VZN obce Dedina Mládeže bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 26. januára 2010 číslo uznesenia 142/2010 bod B/5
3. Toto VZN obce Dedina Mládeže bolo vyvesené na úradnej tabuli obce dňa 27. januára 2010.
4. Toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce.

V Dedine Mládeže, dňa 27. januára 2010



**Etela CSÁSZAROVÁ**  
starostka obce

