

# OBEC Veľká Lehota, Obecný úrad 52, 966 41 Veľká Lehota



## Všeobecne záväzné nariadenie č. 10/2023 obce Veľká Lehota

### *O NÁJOMNÝCH BYTOCH*

Návrh všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) bol na pripomienkovanie v zmysle § 6 ods. 3 a 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

|   |  |
|---|--|
| Vyvesený na úradnej tabuli od: - do:  | <b>27.11.2023</b><br><b>14.12.2023</b> |
| Zverejnený na webovom sídle obce, na elektronickej úradnej tabuli obce a centrálnej úradnej elektronickej tabuli dňa :  | <b>27.11.2023</b>                      |
| Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:   | <b>27.11.2023</b>                      |
| Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania:   | <b>08.12.2023</b>                      |
| Pripomienky zasielať<br>písomne na adresu: č. 52, 966 41 Veľká Lehota, elektronicke na adresu:<br><a href="mailto:obec@velkalehota.eu">obec@velkalehota.eu</a> alebo ústne do zápisnice na Obecný úrad Veľká Lehota |  |
| Počet doručených pripomienok  | <b>1</b>                               |
| Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:  | <b>11.12.2023</b>                      |
| Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa:   | <b>11.12.2023</b>                      |

#### *Schválené všeobecne záväzné nariadenie*

|  |                   |
|--|-------------------|
| na rokovaní OZ dňa:  | <b>14.12.2023</b> |
| VZN vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:                                      | <b>15.12.2023</b> |
| VZN zverejnené na webovej stránke obce, elektronickej úradnej tabuli obce a na CÚET dňa: |                   |
| VZN účinné od:   | <b>01.01.2024</b> |

Obecné zastupiteľstvo vo Veľkej Lehote ako príslušný orgán podľa zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 685 - 719 Občianskeho zákonníka a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a doplnkov vydáva toto všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“ alebo „nariadenie“)

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE**

**č. 10/2023**

### **O NÁJOMNÝCH BYTOCH**

#### **§ 1**

##### **Úvodné ustanovenia**

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadosti, pridelovania nájomných bytov, nájomných vzťahov ako aj správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Veľká Lehota (ďalej len „obec“).

#### **§ 2**

##### **Evidencia žiadostí a pridelovanie nájomných bytov**

- (1) Evidenciu žiadostí o pridelenie nájomného bytu vedie obec Veľká Lehota prostredníctvom obecného úradu, ktorého adresa je Obec Veľká Lehota, č. 52, 966 41 Veľká Lehota.
- (2) O pridelení nájomného bytu rozhoduje komisia výstavby, ktorá následne informuje starostu obce a obecné zastupiteľstvo. O prvom pridelovaní nájomných bytov bude komisia žrebovať. V žrebovaní budú všetky platné a aktuálne žiadosti o pridelenie nájomných bytov, samostatne sa bude žrebovať o trojizbové byty a samostatne o garsónku. O každom ďalšom pridelovaní bytov bude rozhodovať komisia výstavby s prihliadnutím na kritériá uvedené v bode 4.
- (3) Cieľom výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Veľká Lehota je najmä stabilizácia mladých rodín s deťmi a tým aj stabilizácia ZŠ s MŠ v obci. Z toho titulu sa pri rozhodovaní o pridelení trojizbového bytu prihliada najmä na túto skutočnosť.
- (4) Komisia výstavby pri určovaní nájomcu uprednostní žiadateľa s ohľadom na nasledovné kritériá:
  - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, aktuálne bytové, majetkové a finančné pomery,
  - b) sociálne kritériá, počet nezaopatrených detí a veková kategória detí
  - c) zdravotné dôvody a stav žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v spoločnej domácnosti
  - d) dátum podania žiadosti,
  - e) aktivity žiadateľa a jeho rodiny v obci,
  - f) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov.

#### **§ 3**

##### **Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome**

- (1) Byty v bytových domoch je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatvárané s vlastníkom bytových domov.
- (2) Správu bytových domov obstaráva Obec Veľká Lehota v zmysle platných právnych

- predpisov.
- (3) Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, príp. dňom dohodnutým v nájomnej zmluve, ak je neskorší ako deň uzatvorenia zmluvy.
  - (4) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
  - (5) Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt nájomcovia a všetky ďalšie osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti v nájomnom byte, a to na dobu trvania nájmu.
  - (6) V nájomných bytoch pridelených podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov, prevod vlastníckych práv nehnuteľných vecí a zmenu užívateľa.
  - (7) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokolvek dôvodu uvedeného v §6 tohto všeobecného záväzného nariadenia.
  - (8) K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

#### **§ 4 Nájomca bytu**

- (1) Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu musí spĺňať tieto podmienky:
  - a) je fyzickou osobou, ktorá dovŕšila 18-ty rok svojho života,
  - b) je osobou spôsobilou na právne úkony,
  - c) spĺňa finančné predpoklady na uhrádzanie poplatkov za užívanie bytu, preukáže príjem zo závislej činnosti, resp. z podnikania alebo iný pravidelný príjem, ktorý pokryje životné minimum žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
  - d) nemá záväzok voči obci a organizácií zriadenej obcou,
  - e) súhlasí so spracovaním a uchovávaním osobných údajov.
- (2) Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada. Pri opakovanom predĺžení nájomnej zmluvy sa podmienky opätovne prehodnocujú.

#### **§ 5 Nájomná zmluva**

- (1) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - a. začiatok nájmu,
  - b. dobu nájmu,
  - c. výšku mesačného nájmu,
  - d. podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
  - e. výšku úhrady za plnenie spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu

- f. opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
  - g. podmienky zachovania pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
  - h. skončenie nájmu
  - i. zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- (2) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve je 1 rok, pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa môže doba nájmu dohodnúť najviac na tri roky.
  - (3) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
  - (4) Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá sa stanovuje vo výške päťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia s užívaním bytu. Bez zloženia finančnej zábezpeky nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy.
  - (5) Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie plnenia platenia dohodnutého nájmu, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadného poškodenia užívaného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na účte zriadenom na účely bytov a v účtovníctve v analytickej evidencii.
  - (6) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
  - (7) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

## **§ 6**

### **Zánik nájmu**

- (1) Nájomný vzťah k bytu zaniká:
  - a. písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami,
  - b. uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle §5 ods. 2 a 3 tohto VZN predĺžená,
  - c. písomnou výpoveďou nájomcu, nájom bytu sa v tom prípade skončí posledným dňom v mesiaci druhým nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď obci doručená,
  - d. písomnou výpoveďou zo strany obce ak nájomca:
    - 1. nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN,
    - 2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
    - 3. nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
    - 4. využíva prenajatý byt bez súhlasu 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 bytovom dome.
    - 5. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
    - 6. bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
    - 7. osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo

kúpy nájomných bytov v obci Veľká Lehota t.j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii ZŠ s MŠ v Veľkej Lehote je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto s ním býva v pridelenom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Veľká Lehota. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne komisia výstavby.

- (2) Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v odseku 1 písm. d) bod 1 až 6 tohto VZN končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v odseku 1 písm. d) bod 7 tohto VZN končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

## § 7

### Záverečné ustanovenia

- (1) Zmeny a doplnky týchto zásad schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

**Jozef Mihál**

starosta obce