

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE MALÉ KOSIHY č. 1/2019**  
**o podmienkach pridelovania a bývania v nájomných obecných**  
**bytoch a o hospodárení s nimi**

Obecné zastupiteľstvo Obce Malé Kosihy sa podľa ustanovenia § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení §§ 685 až 718 Občianskeho zákonníka uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len "VZN"):

**Čl. 1**

**Všeobecné ustanovenia**

1. Toto VZN upravuje zásady pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Malé Kosihy (ďalej len „nájomný byt“), ustanovuje podmienky evidencie žiadostí o pridelenie nájomného bytu, ustanovuje podmienky, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať, vymedzuje práva a povinnosti nájomcov nájomných bytov.
2. Vlastníkom nájomných bytov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je Obec Malé Kosihy.
3. Obec Malé Kosihy ako vlastník bytov zabezpečuje evidenciu žiadostí o pridelenie nájomného bytu a správu bytového majetku.
4. Nájomné byty sú určené výlučne na účely nájomného bývania. O nájomných vzťahoch a pridelovaní bytov v bytovom dome rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

**Čl. 2**

**Podmienky podávania a posudzovania žiadosti o pridelenie nájomného bytu**

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, musí obsahovať popis súčasnej bytovej situácie, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná v podateľni Obecného úradu Malé Kosihy na zaevidovanie. Vzor žiadosti je uvedený v Prílohe č. 1.
2. Žiadateľ musí spĺňať tieto podmienky:
  - a) v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu musí mať žiadateľ alebo aspoň jeden z manželov pravidelný mesačný príjem z pracovného pomeru, z podnikania, vo forme starobného alebo výsluhového dôchodku.
  - b) v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu musí mať žiadateľ vysporiadané všetky záväzky voči Obci malé Kosihy.
3. Žiadatelia o nájomný byt sú vedení v poradovníku žiadateľov o nájomný byt. Poradovník vedie Obecný úrad Malé Kosihy.
4. Prednostné právo na pridelenie bytu majú žiadatelia s trvalým pobytom v obci Malé Kosihy a v tom rodiny s maloletými deťmi.
5. Ďalšie kritéria pri pridelovaní bytov do nájmu sú:
  - a) žiadateľ nevlastní byt alebo dom, teda býva v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi,
  - b) žiadateľ žije spoločne so svojou rodinou.
6. Inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v obci Malé Kosihy. Nájomca, a

d'alsie spolubývajúce osoby, ak nie sú občanmi s trvalým pobytom v obci Malé Kosihy sú povinní sa prihlásiť k trvalému pobytu do bytu ktorého je nájomca prenajímateľom, a to najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy nájomcom.

7. Uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

### Čl. 3

#### Spôsob pridelenia nájomných bytov

1. O pridelení nájomného bytu rozhoduje uznesením obecné zastupiteľstvo, ktoré vyberá nájomcu z evidencie žiadateľov.
2. Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzavretie nájomnej zmluvy nedôjde k jej uzavretiu z dôvodov na strane žiadateľa, žiadateľ stráca na predmetný byt nárok. Starosta obce môže na základe žiadosti žiadateľa túto lehotu primerane predĺžiť.

### Čl. 4

#### Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy sa vzťahujú príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 1 rok. Ak si nájomca riadne plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a služieb spojených s užívaním bytu, môže byť nájomná zmluva opakovane uzatvorená na dobu jedného roka.
3. Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného 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 prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
4. Finančná zábezpeka podľa ods. 3 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte.
5. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

### Čl. 5

#### Výška nájmu

1. Výška nájmu v sume 1,15€/m<sup>2</sup> sa skladá:
  - a) nájomné v sume 1,00€/m<sup>2</sup>
  - b) tvorba fondu opráv v sume 0,0,15€/m<sup>2</sup>Bytový dom má 10 bytové jednotky.  
Mesačné nájomné bytov je rozdelené podľa rozlohy m<sup>2</sup>/byt, ktoré vychádza nasledovne:  
Rozlohy bytov:

a/ 40,50 m <sup>2</sup> .....	46,50/eur/byt
b/ 43,60 m <sup>2</sup> .....	50,00 eur/byt
c/ 47,90 m <sup>2</sup> .....	55,00 eur/byt



2. V cene mesačného nájmu nie sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: vodné a stočné, dodávka tepla (ďalej len „Služby“). Zálohové platby za služby budú určené v jednotlivých nájomných zmluvách.

Prípadný nedoplatok za Služby, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných Služieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb, resp. služieb, a to do 10 dní od dňa kedy prenajímateľ toto zúčtovanie predloží nájomcovi.

3. Nájomné a záloha na Služby sú splatné do 15. dňa aktuálneho mesiaca.

4. Náklady na dodávku tepla budú zúčtované na základe pomeru prenajatej vykurovanej podlahovej plochy bytu k celkovej vykurovanej podlahovej ploche bytového domu.

5. Náklady za vodné a stočné budú zúčtované na základe pomeru počtu osôb užívajúcich byt k celkovému počtu osôb užívajúcich bytový dom.

6. Úhradu za elektrickú energiu si Nájomca hradí z vlastných prostriedkov priamo dodávateľovi.

## Čl. 6

### Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.

2. V prípade, že nájom bol dohodnutý na dobu určitú, skončí sa uplynutím tejto doby.

3. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, považuje sa to za závažné porušenie zmluvy s následným okamžitým ukončením nájmomného vzťahu.

4. Nájom k nájmomnému bytu zanikne aj vtedy, ak:

a) nájomca bytu alebo člen jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,

b) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,

c) bez súhlasu vlastníka v nájmomnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

5. Výpovedná lehota je 2 mesačná a začína plynúť dňom doručenia písomnej výpovede.

6. Všeobecné možnosti zániku nájmu nájmomných bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka.

## Čl. 7

### Tvorba a použitie fondu opráv

1. Obec Malé Kosihy ako vlastníka obecného nájmomného bytu tvorí mimorozpočtový fond – fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“).

2. Fond opráv je vedený na samostatnom analytickom účte.

3. Fond opráv sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájmomných bytov a spoločných nebytových priestorov v bytových domoch.

4. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné zdroje pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností. Vlastníctvo

k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

5. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.

6. Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby sa určuje v €/m<sup>2</sup> úžitkovej plochy bytu/mesiac.

7. Z fondu opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Čerpanie fondu opráv je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.

8. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.

## **Čl. 8**

### **Opravy a údržba**

1. Potrebu havarijných opráv je nájomca povinný nahlásiť bezodkladne na obecný úrad v Malých Kosihách. Prenajímateľ vykoná obhliadku a posúdi skutočný stav. Podľa nutnosti rozhodne o potrebe vykonania opravy.

2. Preberanie a kontrolu opráv, ktoré hradí prenajímateľ zabezpečujú poverení pracovníci obce.

3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov - Príloha č. 2.

4. Stavebné úpravy bytu akéhokoľvek charakteru je nájomník povinný vopred nahlásiť prenajímateľovi.

5. V prípade akýchkoľvek stavebných úprav, alebo výmeny bytových zariadení je potrebný písomný súhlas obce. V prípade poskytnutia súhlasu obce na vykonanie stavebných úprav v byte tieto si vykoná nájomca na vlastné náklady.

6. Nájomník bytu je povinný počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom obce a kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.

## **Čl. 9**

### **Domový poriadok**

Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov v bytovom dome v obci Malé Kosihy pri užívaní bytov a nebytových priestorov v 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 a tvorí prílohu č. 3 tohto VZN.

### Čl. 10 Záverečné ustanovenie

Obecné zastupiteľstvo obce Malé Kosihy sa na tomto všeobecne záväznom nariadení o podmienkach pridelovania a bývania v nájomných obecných bytoch a o hospodárení s nimi uznieslo dňa *14.06.2019* pod číslom uznesenia *44/2019*

### Čl. 11 Účinnosť

Toto nariadenie nadobúda účinnosť 1. júla 2019.



  
**Attila Pszár**  
starosta obce

Návrh VZN vyvesený na pripomienkovanie dňa: 13.05.2019

Návrh VZN zvesený: *24.05.2019*

VZN vyvesené po schválení: *14.06.2019*

VZN zvesené *28.06.2019*