



# OBEC KRAKOVANY

*Námestie sv. Mikuláša 406/4, 922 02 Krakovany*

---

## **Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2022 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov**

Návrh VZN zverejnený	23.marca 2022
VZN zverejnené	07.apríla 2022
VZN nadobúda účinnosť	22 apríla 2022
VZN schválilo:	Obecné zastupiteľstvo Krakovany Dňa 07.04.2022 uznesením č. ....
Vypracovala:	Ing. Oľga Galbavá
Podpis starostu obce:	PhDr. František Klinovský

Obecné zastupiteľstvo v Krakovanoch na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto

## **Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2022 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov**

### **Úvodné ustanovenie**

#### **§ 1**

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len NB) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

1. NB sú byty vo vlastníctve obce Krakovany s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
2. Obec Krakovany (ďalej len majiteľ) zveruje NB do správy Obecného úradu v Krakovanoch (ďalej len správa), ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie a nájomných vzťahoch prináleží výlučne majiteľovi. Obec Krakovany môže preniesť správu bytov aj inému správcovi.

### **Štandardný režim nakladania s NB**

#### **§ 2**

Štandardné NB sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

1. Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Nie sú vlastníkmi alebo väčšinovými spoluvlastníkmi iného bytu, bytového alebo rodinného domu.

### **Zvláštny režim nakladania s nájomnými bytmi**

#### **§ 3**

1. Žiadatelia musia spĺňať tieto podmienky:
  - a) nie sú vlastníkmi, spoluvlastníkmi alebo nájomníkmi iného bytu alebo domu
  - b) ak je žiadateľ nájomca ale nie je vlastníkom bytu alebo domu a zaviazal sa, že ku dňu pridelenia bytu NV ukončí nájom a byt odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v § 3 ods. 1, písm. b/ tohto VZN

## Posudzovanie žiadostí

### § 4

1. Podané žiadosti prerokuje komisia zložená z členov obecného zastupiteľstva.
2. Komisia zašle žiadateľovi dotazník, ktorý musí obsahovať údaje
  - a) meno, priezvisko a rodné meno žiadateľa
  - b) dátum narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav, počet detí
  - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu

Príloha dotazníka zaslaného späť je:

- d) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne.
3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku.
  4. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa odseku 2 v stanovenom termíne, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše sa tiež považuje za uspokojeného. Uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.

## Nájomný vzťah

### § 5

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s výnimkou, ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise (§ 711 OZ).
2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvorí štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
3. Nájomné za 1. mesiac nájmu sa uhradí do 10 dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy prevodom na účet prenajímateľa. Výšku nájmu bytu stanoví správca v zmysle platných predpisov.
4. Nájomné za NB sa uhradza vždy najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca prevodom na účet prenajímateľa, alebo do pokladne obecného úradu.
5. V NB posudzovaných podľa tohto VZN nie je možné:
  - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti, ich rodičov a osoby uvedené v evidenčnom liste nájomnej zmluvy bez súhlasu vlastníka nájomného bytu
  - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka
  - c) realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv

6. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
8. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmovej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu.

## **Priebeh nájmu**

### **§ 6**

1. Správca NB ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá správcovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov.
2. Ak sa správca NB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov. O tieto náklady im primerane a rovnomerne zvýši nájom.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu. Prípadne vykonané stavebné úpravy a drobné stavby zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a správcom nevyrovnávajú.

## **Zánik nájmu**

### **§ 7**

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 1 tohto VZN predĺžená.
2. Pred uplynutím doby nájmu:
  - a) Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.
  - b) Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
  - c) Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu správcom, ak nájomca:
    - 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
    - alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
    - 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 dome
    - neužíva byt bez vážnych dôvodov
    - bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Nájom bytu s skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

## **Záverečné ustanovenia**

### **§ 8**

1. Obec Krakovany zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce .
2. Podmienky určené týmto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Krakovany dňa .....2022 pod č. ....
5. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom .....2022.

PhDr. František Klinovský  
starosta obce